



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ – lotizare terenuri și stabilire reglementări în vederea
construirii unor unități agro-industriale**
Str. Băneasa, nr. 8, loc. Mureșeni, jud. Mureș



BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.	BORDEROU
2.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
3.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII
4.	DISPOZITII GENERALE
5.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
6.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
7.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN



LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatile teritoriale de referință care se regasesc în cadrul Planului Urbanistic Zonal în concordanță cu simbolurile adaptate în P.U.G. 2014 sunt următoarele:

A12b Subzona implanturilor IMM productive și de servicii
--



LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII

1. ABREVIERI

PUG	PLAN URBANISTIC GENERAL
PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL
PUD	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RGU	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
RB	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
RLU	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
POT	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
HGR	HOTĂRÂREA GUVERNULUI ROMÂNIEI
OG	ORDONANȚĂ GUVERNAMENTALĂ
MLPAT	MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI
MTCT	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI
CNMASI	COMISIA NAȚIONALĂ A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE
CU	CERTIFICAT DE URBANISM
DTAC	DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
PSI	NORME PRIVIND PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR
DN	DRUM NAȚIONAL
DJ	DRUM JUDEȚEAN
DC	DRUM COMUNAL
P+(...)E	PARTER + (...) ETAJE



2. DEFINIȚII

1. **ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform clasificării activităților din economia națională.
2. **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
3. **INSTITUȚII SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier - creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, etc.
4. **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o gamă largă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comerț, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanță, servicii pentru întreprinderi, etc.).
5. **COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.
6. **COMERȚ/DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor și care se localizează în zona centrală, în zona mixtă, centre de cartier.
7. **IMM** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro - sub 10 angajați;
 - unități mici - între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii - între 100 și 500 angajați;



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreg teritoriul localității.

R.L.U. detaliază prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicându-le la situația concretă a localității studiate.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numărului și a datei aprobării).

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 - republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";



- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completată cu:
 - Ordonanța nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
 - Hotărârea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
- Hotărârea de Guvern nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este formată dintr-o parcelă aflată în intravilanul localității Mureșeni, pe strada Băneasa.

R.L.U. constituie partea descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.



Planul Urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor necesare în limitele teritoriului studiat, precum și utilitățile ce se impun.

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitară, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism Tîrgu Mureș nr. 257/19.12.2002 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului Tîrgu Mureș.

- NOTĂ:

1. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitutea de utilitate publică (protecție sanitară a surselor de apă, rețelelor, etc.) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de căi de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului, protejarea patrimoniului natural și construit

☑ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice menționate în memoriul general, cu respectarea condițiilor impuse de prevederile legale și de prezentul regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.
- Completarea zonelor cu specific industrial prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria Tîrgu Mureș cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și



Patrimoniul Cultural Național. De aceea, în cazul situării zonei studiate în PUZ în aria de influență a unor vestigii arheologice, emiterea autorizației de construire se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona de protecție și servitute a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare conform STAS nr. 8591/1-91 menționează:

- conductele de apă se vor poza subteran la adâncimea minimă de îngheț,
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță de minim 3,0 m.l de fundațiile construcțiilor iar la punctele de intersecție, la minim 40 cm și întotdeauna deasupra canalizării.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de



alimentară cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice.
- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor se determină pe baza planșelor de reglementări urbanistice și în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.
- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria Tîrgu Mureș.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, alimentare cu energie electrică.
- De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru clădiri civile și industriale, în următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza, în cazul în care aceasta nu există deja.
- Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.



- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

- Loturile vor avea o suprafața minimă de 1000mp, cu acces din drumul de servitute sau din strada principală.

- Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primăria conform legii.

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor până la o înălțime de maximum 2 metri;

- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Anexele nr. 3,4,5,6 fac parte integrantă din prezentul regulament.



ANEXA 3

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. - Construcțiile industriale

Nu există recomandări generale legate de orientarea față de punctele cardinale, se vor lua în considerare suprafața și orientarea terenului, distanțele de siguranță față de rețelele de utilități, accesul pe amplasament.

RETRAGERILE construcțiilor față de aliniamente

Se propune realizarea unor retrageri cu aliniament față de limitele de proprietate.

- Pe latura de sud-vest, clădirile se vor retrage de la limita proprietății cu min. 5m;
- Pe latura de est și nord-est, clădirile se vor retrage de la limita proprietății cu min. 6m;
- Pe latura de sud-est și nord vest, clădirile se vor retrage de la limita proprietății cu min. 3m;

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

Se propune realizarea acceselor auto, conform planului de situație, și a unor alei pavate care să deservească obiectivul propus.

Se propune acces auto de pe latura de nord-est a parcelelor, cu realizarea parcajelor la nivelul terenului.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ANEXA 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile:

5.1. Construcții de tip industrial sau de servicii;

– se propune realizarea a 1 loc de parcare pentru fiecare 250mp de suprafața construită a clădirii, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare pe fiecare parcela.

ANEXA 6

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. Construcțiile pentru instituții și servicii publice;

Pentru construcțiile cu funcțiunea de tip industrial vor fi prevăzute spații verzi și plantate, care să facă o perdea verde către vecinătăți pentru a reduce nivelul de zgomot și de a crea o ambianță plăcută spațiului urban, precum și de reducere a poluării provenite din trafic, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal singura funcțiune prezentă este cea de tip industrial. Ca subunitate funcțională parcela reglementată se încadrează în UTR-ul arondat implanturilor IMM productive și de servicii **UTR A12b**.

Contururile s-au delimitat prin limitele cadastrale existente.

IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI
2. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE
3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
3. UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI
2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR
10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
11. ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ AI2b

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI

Zona a UTR-ului **A** - **zonă de cativități productive**, organizate în ansambluri unitare sau dispersate în teritoriul urban, realizate în general în perioada postbelică.

2. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

Subzone:

AI2b – Subzona implanturilor IMM și de servicii

UTR-ul propus – AI2b - reprezintă indicativul propus, solicitat prin temă ca urmare a formulării de cereri din partea beneficiarului.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând ansamblurilor industriale. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- funcțiuni de servicii nepoluante, amplasate la nivelul parterului (ex.: spații birouri, cabinete medicale, farmacii);
- funcțiuni comerciale, amplasate la nivelul parterului (ex.: magazine alimentare).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de tip industrial, birouri, instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de sănătate și asistență socială. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate în interiorul parcelei)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.



3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Clădiri de tip rezidențial.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

Parcelele vor avea o suprafața minimă de 1000mp, cu lățimea minimă în aliniament de minimum 18m. Parcelele vor avea, pe cât posibil, adâncimea lotului mai mare decât lățimea lui.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pe parcelele studiate se propun o serie de clădiri în regim deschis, se recomandă un aliniament față de clădirile învecinate.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane. Retragerile vor fi de minim jumătate din înălțimea clădirii către zonele unde există încăperi de locuit, respectiv o treime din înălțimea clădirii către fațadele a căror ferestre asigură lumina încăperilor cu suprafețe nelocuibile.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.



5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 5* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza:

- în garaje colective subterane sau supraterane.
- în pachete de parcaje amplasate la sol
- în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație
- în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12m și respectiv P+E.

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 5° și 20°, sau cu acoperis de tip "shed". Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei sau funcțiunii.

Cornișele vor fi de tip industrial.



Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice funcțiunii – tabla cutată, tabla lisa, ambele vopsite în câmp electrostatic, panouri prefabricate compuse sau din beton.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată complet din punct de vedere edilitar.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – spații private. Clădirile de tip industrial, administrative etc, vor avea limita proprietății împrejmuite cu un gard viu și elemente construite de joasă înălțime (maximum 1.5m). Pe cât posibil nu se va realiza împrejmuire orientată spre spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50% , POT propus = 25.52%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.70 , CUT propus = 0.49

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Nu se accepta mansardari ale clădirilor existente.

Întocmit
arh. Turcu Adrian