

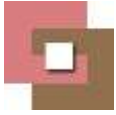
# CAPITOLUL II

## REGULAMENT DE

## URBANISM

---

Cadru continut GM 010 / 2000



# BORDEROU

## Regulament de urbanism

---

### I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

### II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

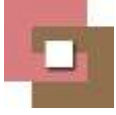
### III. Zonificarea funcționala

11. Unități și subunități funcționale

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

### V. Unități teritoriale de referinta

- Regulament local de urbanism – U.T.R propus



# REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT "

## I. DISPOZITII GENERALE

### Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

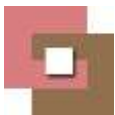
Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **4 986 mp** identificat în prezent prin CF nr. 364349, situat în extravilanul municipiului Arad, categoria de folosință – arabil ;

### Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicată)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
- Codul Civil
- Legea 10/1995



-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;  
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;  
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;  
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;  
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate ;

### **Art.03 – Domeniu de aplicare**

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din extravilanul mun. Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zona servicii, depozitare si comert, impreuna cu amenajari aferente;
- **Zona studiată** are suprafața de **52 000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
- doua racorduri a drumurilor din incintă propuse la drumul de beton pentru asigurarea accesurilor carosabile;
- asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluviala, energie electrică ;
- **Incinta studiată** are suprafața de **4 986 mp** conform Extras C.F.nr.364349;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din arabil in extravilan in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investior este zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

**Funcțiunile complementare** drum de incintă, alei/platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

- Destinatia si folosinta terenului se schimba in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

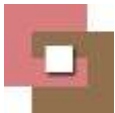
### **Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

### **Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.



Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 716 din 10.05.2024**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

### **05.1 - Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

### **05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

### **05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru subzona industrie, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente;

**P.O.T. max. = 50,00 %**

**C.U.T. max. = 1.0**

- **Utilizări interzise:**

Activități care generează noxe, deseuri etc.

### **05.4 - Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

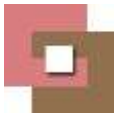
- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

### **Masuri PSI**

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a



documentatiei se vor lua toate masurile necesare pentru protectia si securitatea impotriva incendiilor. Se vor asigura distantele minime de securitate si in cazul in care nu se pot respecta se vor lua masuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislatiei in vigoare.

### **05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie. Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in extravilan, categoria de folosinta arabil.

### **05.6 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezentul regulament de urbanism.  
Se propune un POT maxim de 50%, CUT maxim de 1.0 din teren.

### **05.7 - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.  
Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.  
Accesul spre parcela studiata se realizeaza din DJ682 prin banda de selectie propusa spre drumul de beton existent.  
Se propun 2 accesuri in incinta – din drumul colector ( nord ) prevazut, are latimea de 7.00 m si accesul din drumul lateral de beton este de 10.00 m ( est);

## **Art. 06. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

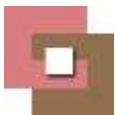
### **06.1 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.  
Se recomanda respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

### **06.2 - Amplasarea față de drumuri publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de zona servicii, depozitare si comert, impreuna cu amenajari aferente este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.  
În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice; Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.  
Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesurilor auto ;



– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat) – stradă sau pietonală carosabilă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

### **06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

### **06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"**

Nu este cazul.

### **06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

### **06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

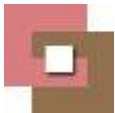
Nu este cazul.

### **06.7 - Amplasarea față de aliniament**

Zona edificabila va avea retragerea fata de latura Nord cu 22.50 m si fata de latura Est si Vest cu minim 3.00 m.

### **06.8- Amplasarea în interiorul parcelei**

**Articolul 24** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:



a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul masinilor de interventie ISU la cel puțin doua laturi ale cladirilor propuse.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

**d) Se propune:**

Zona edificabila va avea retragerea fata de latura Nord cu 22.50 m si fata de latura Est si Vest cu minim 3.00 m.

## **Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **07.1 - Accese carosabile**

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse vor intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

**Vor fi prevăzute:**

- drum carosabil și parcaje in interiorul parcelei pentru functiunea propusa ;

### **07.2 - Accese pietonale**

In incinta nu sunt propuse alei pietonale fiind o subzona industrială , se va circula pe partea carosabila;

## **Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

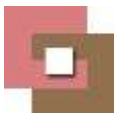
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

### **08.2 - Realizarea de rețele edilitare**

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.





Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .  
Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.  
Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare vor fi executate de către investitor, după care cele care sunt executate în spațiul public vor trece în proprietatea publică.

## **Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **09.1 - Parcelarea**

Nu este cazul.

### **09.2 - Înălțimea construcțiilor**

Numărul maxim de nivele admis P;P+2E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 12,00 m ;

### **09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor**

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

## **Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

### **10.1 - Parcaje**

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 alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

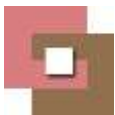
Accesul spre parcela studiată se realizează din DJ682 prin banda de selecție propusă spre drumul de beton existent.

Se propun 2 accesuri în incintă – din drumul colector ( nord ) prevăzut, are lățimea de 7.00 m și accesul din drumul lateral de beton este de 10.00 m ( est);

În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților ( aprox.25 locuri ), autocamioane( aprox. 4 locuri ) , precum și zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru



aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltării în funcție de destinația construcțiilor.

### **Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:  
activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;  
activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;  
activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.  
Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

### **Construcții administrative**

\* atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii de partid, sedii de sindicate, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru vizitatori.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t în special în perioada de execuție, va respecta legislația pentru drumurile publice OG 43/1997 republicată cu completările și modificările ulterioare și HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referință în special la art. 12 lit.h.

## **10.2 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Suprafața destinată spațiilor verzi de minim 20 % se va amenaja într-o manieră peisajeră decorativă cu valoare ambientală și ornamentală, conform HCLM 572 / 2022

## **10.3 - Împrejmuiri**

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomandă posibilitatea înglobării de gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.

---

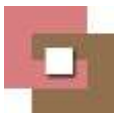
## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

---

Zona servicii, depozitare și comerț, împreună cu amenajări aferente;

### **Zone și subzone funcționale**

- IS - UNITATEA PRINCIPALĂ – SERVICII, DEPOZITARE, COMERT;
- CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA
- C - CAROSABIL
- P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA
- SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
- TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR



#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

##### **Bilanț teritorial în zona studiată:**

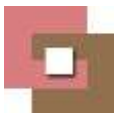
Pentru terenul studiat prin P.U.Z. funcțiunile propuse sunt : ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente ;

##### **Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională**

<b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROBUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil - extravilan	42 080	80.9 %	39 587	76.1 %
Zona servicii, depozitare, comert	700	1.3 %	3 193	6.1 %
Canal	3 400	6.5 %	3 400	6.5 %
Zona cai de comunicatie feroviara	650	1.3 %	650	1.3 %
Cai de comunicatie rutiera	4 300	8.3 %	5 020	9.7 %
Spatii verzi aliniament	870	1.7 %	150	0.3 %
<b>TOTAL</b>	<b>52 000</b>	<b>100%</b>	<b>52 000</b>	<b>100%</b>

<b>BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 364349</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROBUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	4 986	100%	-	-
Zona industrie, depozitare, servicii	-	-	2 493	50.0 %
Drum acces, parcar, platforme, parcaj	-	-	1495.8	30.0 %
Spatii verzi	-	-	997.2	20.0 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 986</b>	<b>100%</b>	<b>4 986</b>	<b>100 %</b>

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b>		<b>PARCELA C.F. nr. 364386</b>
POT	existent	0.0 %
	probus	50.00%
CUT	existent	0.0
	probus	1.0



- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 1.0
- Regim maxim de înălțime P, P+2E
- Spațiu verde minim 20 %

#### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;

-funcțiuni admise / funcțiuni complementare: activitati economice, industrie nepoluanta, spatii administrative – servicii; platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

#### **Funcțiuni interzise:**

-activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

#### **Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții pentru functiunea propusa cu un regim de înălțime maxim P,P+2E cu înălțimea maximă de 12.00 m;

#### **Regim de aliniere:**

Zona edificabila va avea retragerea fata de latura Nord cu 22.50 m si fata de latura Est si Vest cu minim 3.00 m.

#### **Parcarea autovehiculelor**

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor ( aprox.25 locuri ), autocamioane ( aprox. 4 locuri ), precum si zone verzi amenajate.
- Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

#### **Plantații**

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 20%

#### **Indicatori de utilizare a terenului:**

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 1.0

#### **SUBUNITATI:**

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

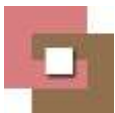
P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.



## **VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,  
arh. Dorin CRAINIC