

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI

TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

**PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIASTE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administrației publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

Legea administrației locale – nr. **215/2001** – cu modificările ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind dezvoltarea regională în România

Codul civil – reglementări privind amplasamentul construcțiilor

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea **regulamentelor locale** de urbanism

Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru a **P.U.Z.**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare

Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. **1430/2005**

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificări ulterioare

Legea fondului funciar nr. **18/1991** republicată, cu modificări ulterioare

Ordonanța privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național nr. **96/1998**

Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. **7/1996**

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. **213/1998**

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificările ulterioare

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor

Legea apelor – nr. **107/1996** cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr. **195/2005** privind protecția mediului

O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane

H.G. 862/2006 privind ordinul Ministerului Sănătății Publice pentru aprobarea **Normelor de igienă privind mediul de viață al populației**

Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. **536/23.06.1997**

Legea 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin **Legea 43/2002**)

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

Ordinul nr. 50/1998 al Ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale

Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul localității Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, fiind definită, în prezentul PUZ, ca:

- **A2a - subzona de producție și depozitare;**
- **A2b - subzona de producție mică, depozitare, comerț și servicii;**
- **V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)**
- **V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ” și din cap. – „ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscriserea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice / cadastrale: **56024 și 51925. Din totalul suprafeței se reglementează 400 000,00 mp.**

Vecinătăți:

- la **est**: teren - proprietatea privată,
- la **sud**: stradă – aflată în curs de modernizare și extindere;
- la **vest**: stradă – drum comunal DC 25, drum de legătură cu Tăuții de Sus, respectiv Municipiul Baia Mare;
- la **nord**: cale de acces, din drumul comunal DC 25, către zona penitenciarului, respectiv haldele de steril;

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. PLANUL URBANISTIC GENERAL al localității Baia Sprie întocmit de SC Aedilis SRL – aprobat prin H.C.L. Baia Sprie nr. 151 din 2011 și modificată prin HCL Baia Sprie nr. 170 din 2017
2. STUDIUL GEOTEHNIC

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- zona edificabilă pentru terenul studiat;
- organizarea profilului stradal;
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii rurale;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-au identificat 3 grupe de funcțiuni:

- **A2a - subzona de productie si depozitare;**
- **A2b - subzona de productie mică, depozitare, comert si servicii;**
- **V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)**
- **V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

- | | |
|---------|----------------------------------|
| ART. 1. | UTILIZARI ADMISE |
| ART. 2. | UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI |
| ART. 3. | UTILIZARI INTERZISE |

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- | | |
|----------|---|
| ART. 4. | CARACTERISTICI ALE TERENULUI |
| ART. 5. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT |
| ART. 6. | AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR |
| ART. 7. | IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA |
| ART. 8. | CIRCULATII SI ACCESE |
| ART. 9. | STATIONALREA AUTOVEHICULELOR |
| ART. 10. | INALTIMEA MAXIMA ADMISA |
| ART. 11. | ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR |
| ART. 12. | CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA |
| ART. 13. | SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE |
| ART. 14. | IMPREJMUIRI |

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

A2a - subzona de producție și depozitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Secțiunea C – industria prelucrătoare :
 - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
 - Diviziunea 15 – tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
 - Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Producția de profile obținute la rece
 - Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.
 - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
 - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
 - Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
 - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
 - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobilă
 - Diviziunea 32 – Alte activități industriale
 - Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
- Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
 - Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
- Secțiunea H – Transport și depozitare :
 - Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitări

- Secțiunea J – Informații și comunicații :
 - Diviziunea 58 – Activități de editare
 - Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
 - Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
 - Diviziunea 61 – Telecomunicații
 - Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
 - Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
- Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport :
 - Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
 - Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
 - Diviziunea 79 - Activități ale agenților turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică

- suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici
- plantatii verzi de protecție

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcelele nou create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 50,00 metri și o suprafață minimă de 5500 mp.
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități de producție mare sau de depozitare engros sau mic gros.

- dimensiunile și suprafața parcelor construibile se păstrează și în cazul parcelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art. 8, din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **6,00** metri de aliniamentul propus și **NU** se pot retrage față de aceasta;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la **3.00** metri de aliniament;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **14,00** metri de aliniamentul propus, la limita razei de protecție a liniei electrice LEA 110kV;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la **3.00** metri de aliniament;

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Loturile situate la **nord** de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri față de limitele laterale și **10.0** metri față de limitele posterioare ale parcelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Loturile situate la **sud** de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri față de limitele laterale și **10.0** metri față de limitele posterioare ale parcelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- orice parcelă trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, respectiv strada principală nou creată, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 13,00m - la coamă, respectiv 10,00 metri la cornișă - de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+2E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA110kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde spre zona haldelor de steril, respectiv spre zona rezidențială a satului.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.

- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori și arbuști

- în cazul incintelor depozitării de materiale refolosibile și platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 60% ;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, după caz, 12 mc/mp teren ;

A2b - subzona de productie mică, depozitare, comert si servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P+1 niveluri și înălțimea maximă de 7,0m, cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale de mică producție și de servicii conexe, desfășurate în construcții industriale mijlocii si mici;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesionala, servicii managerial;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- comert si servicii cu raza mare de servire si vizitare periodica sau rara (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de constructii etc);
- cladiri de birouri;
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcelele nou create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1350 mp și maximă de 3350 mp; În situația parcelelor mai mari de 3350 mp nu se permit desfășurarea de activități productive mari;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art.8, din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **6,00 m** de aliniamentul propus și **NU** se pot retrage față de aceasta;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la 3.00 metri de aliniament;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la **14,00 m** de aliniamentul propus (limita razei de protecție a liniei electrice LEA110kV);

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și 10,00 m față de limitele posterioare ale parcelelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și 10,00 m față de limitele posterioare ale parcelelor. Accesul principal la aceste loturi se consideră dinspre strada nou creată;
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- accesele principale la noile loturi se consideră din strada nou creată;
- racordul acceselor la parcele se va face cu respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- în spațiul de retragere față de aliniament, suprafața de teren rezervată parcajelor va ține cont de prevederile prezentului regulament cu privire la amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 9m - la coamă, respectiv 7 metri la cornișă / atic - de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+1E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;
- nu se recomandă folosirea de culori stridente;

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA 110kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde spre zona penitenciarului, respectiv spre zona rezidențială a satului.

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 60% ;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2 ;

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE:

V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)
V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal, spații plantate de protecție de diferite tipuri.

Se vor realiza perdele de protecție pentru infrastructura tehnico - edilitară.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate - parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V1a : - sunt admise numai funcțiuni de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- piste de biciclete;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

V3 : - conform legilor și normelor în vigoare;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1a : - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V1a, V3 : - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la art. 2

- se interzice orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei electrice

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

V1a, V3 : - conform studiilor de specialitate, avizate conform legii, și cu respectarea următoarelor condiționări:

- nu se permit operațiuni de parcelare;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- staționarea autovehiculelor se admite în zonele amenajate pe domeniul public

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- construcțiile propuse nu vor depăși înălțimea maximă de 3,5m

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1a, V3

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, respectiv materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii;
- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau bățuit.
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate;
- se recomandă realizarea de acoperișuri cu vegetație intensivă.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ SATU NOU DE SUS

- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.
- Acoperișurile vor avea o pantă minimă de 45 grade și se vor realiza în 2 sau 4 ape.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 14. - IMPREJMUIRI

V1a, V3 - nu este cazul;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

V1a, V3 • G.O. maxim 10%
P.O.T. – conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- în calculul procentului de ocupare a terenului se va ține cont de suprafețele mineralizate astfel încât la final să nu fie depășită procentul de 10% din spațiul verde;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

V1a, V3 • C.U.T. Maxim 0,10 ;

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina