

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**Denumire proiect:** „CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL” în comuna Vladimirescu, sat Vladimirescu, jud. Arad

**Beneficiar:** S.C. INVERSOLAR ENERGY S.A.

**Amplasament:** Com. Vladimirescu, sat Vladimirescu, Jud. ARAD, CF. Nr. 314991, Nr. Cad/top 314991

**Proiectant de specialitate:**

**Arhitectură**

**S.C. Arhigest S.R.L.**

Str. Anton Pann nr. 1, 300102 Timișoara, Jud. Timiș

Str. Lacului nr. 6, 337465 Teliuc, Jud. Hunedoara

Tel: 0727 444 378, 0356 115795

**Admin. Arh. Mihai SILVESTRU**

**Șef proiect: Arh. Raluca PAUTĂ**

**Întocmit: Arh. Sandra DINULESCU / Arh. Delia CIURARIU**

**Verificat: Arh. Sandra DINULESCU**

**Proiect nr.** 343/2016

**Faza:** P.U.Z.

**Data:** noiembrie 2016

## CUPRINS

Foaie de capăt

Cuprins

### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. – „CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL” în comuna Vladimirescu, sat Vladimirescu, jud. Arad

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului *Regulament Local de Urbanism* trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

#### 2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordiunul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata 1998;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicata 1997;

- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr.195/2005 actualizată prin OUG 146/2008, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

De asemenea a fost consultat *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- *P.U.G. Vladimirescu – aprobat prin HCL 92/2015, întocmit de SC PRO URBAN SRL*

### 3. Domeniul de aplicare

**3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism** aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului reglementat.

Terenul reglementat prin P.U.Z face parte din intravilanul localității Vladimirescu (conform CF 314991) având în prezent categoria de folosință de pășune. Terenul se află la nordul localității.

**3.2.** Limita zonei studiate/reglementate este figurată în planul urbanistic zonal.

**3.3.** Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal și s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

**3.4.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei de reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Zona studiată prin prezentul P.U.Z va fi cuprinsă într-un trup izolat cu **U.T.R. – zonă unități industrial și depozitare** – și integrată în P.U.G.

**3.4.** La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- amplasarea construcțiilor față de drumuri – conform profilurilor transversale stabilite prin PUZ

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

#### 4.1. (Art.3) Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul în situația de față, terenul reglementat fiind amplasat în intravilanul localității Vladimirescu.

#### 4.2. (Art.4) Terenuri agricole în intravilan

Terenul aferent PUZ-ului este încadrat la **categoria de folosință – pășune**, aceasta reprezentând o categorie de terenuri agricole productive. Utilizările permise pentru aceste terenuri sunt:

- Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de Lege (RGU) și de prezentul Regulament.

Prin PUZ se propune un parc industrial ( cu funcțiunea de unități industriale și depozitare).

#### 4.3. (Art.5) Suprafețe împădurite

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglmentat.

#### 4.4. (Art.6) Resursele subsolului

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### 4.5. (Art.7) Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

În zona studiată nu există cursuri de apă, sau canale desecare.

#### 4.6. (Art.8) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Primăria Orașului Vladimirescu va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Conform PUG Vladimirescu și RLU aferent, nu există zone naturale protejate în suprafața reglementată.

#### 4.7. (Art.9) Zone construite protejate

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagist sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural. Amplasamentul se află în imediata vecinătate a unei zone de protecție monumente propuse (gara Vladimirescu /Glogovăț), însă în exteriorul acestei zone, aceasta neimpunând restricții și condiții asupra amplasamentului.

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

#### 5.1. (Art.10) Expunerea la riscuri naturale

*În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.*

Nu este cazul.

#### 5.2. (Art.11) Expunerea la riscuri tehnologice

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

*(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.*

*(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.*

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc discomfort și comport unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

### 5.3. (Art.12) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

*(1) 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.*

*(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.*

Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

### 5.4. (Art.13) Asigurarea echipării edilitare

*(1) 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.*

*(2) 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.*

*Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanent a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambient.*

În prezent, amplasamentul studiat nu este racordat la rețelele locale edilitare, însă, acestea sunt amplasate în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Zona studiată beneficiază de o echipare edilitară foarte bună, pe latura estică a parcelei, în imediata vecinătate a străzii Gării traversând zona toate rețelele principale edilitare ale localității Vladimirescu, în această situație neimpunându-se o dezvoltare a rețelelor edilitare.

În vecinătatea amplasamentului studiat (paralele cu str. Gării) trec rețelele de alimentare cu apă și energie electrică, precum și rețeaua de canalizare a localității Vladimirescu, iar rețeaua de gaz există până în corțul sud-vest al parcelei, pe partea opusă a parcelei.

### 5.5. (Art.14) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

*(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*

*(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la R.G.U.*

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse.

Zona care urmează să acomodeze PUZ-ul propus este o zonă dinamică care acomodează conform PUG Vladimirescu un mixaj de funcțiuni, atât cel de locuire cât și de servicii cu unități industriale/depozitare.

Conform PUG-ului aflat în vigoare, funcțiunea amplasamentului studiat este de zonă de locuințe cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, flancat în partea de est și de sud de o amplă zonă cu unități industriale și de depozitare.

Prezentul PUZ propune continuarea zonei cu unități industriale și de depozitare de-a lungul străzii Gării, zonă de altfel destul de aglomerată datorată traficului atât auto cât și traficului feroviar, dat de gara din apropiere. Această direcție putând să fie extinsă de-a lungul străzii Gării până la gară, funcțiunea de unități industriale/depozitare de-a lungul străzii Gării jucând rol de trecere între strada Gării și zona de locuințe din partea de vest a amplasamentului, PUZ-ul propunând o zonă de protecție cu zonă verde între această zonă de locuire și zona industrială.

Propunerea modificării funcțiunii zonei (din zonă de locuire, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, în zonă de unități industriale și depozitare), nu contravine funcțiunilor din zonă - funcțiuni mixte ( în imediata vecinătate, la est, la nord și la sud funcțiunea dominantă fiind cea industrială și depozitare).

De asemenea, funcțiunea propusă nu este una generatoare de zgomot, ori vibrații care să afecteze zona de locuire adiacentă pe latura vestică, pentru o mai bună protecție a zonei de locuire față de zona industrială propunându-se o perdea de protecție reprezentată de un culoar de suprafețe verzi de-a lungul laturii vestice a parcelei aferente PUZ.

#### 5.6. (Art.15) Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z.

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

#### 5.7. (Art.16) Lucrări de utilitate publică

*(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.*



*(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.*

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

### 6.1. (Art. 17) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime.

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ (zonă unități industriale și depozitare) nu se pun probleme deosebite de însorire și iluminat natural.

Pentru spațiile administrative se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației (Ordinul nr. 119/2014).

### 6.2. (Art. 18) Amplasarea față de drumuri publice

*(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:*

*a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;*

*b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);*

*c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.*

*(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.*

*(2<sup>^</sup>1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

### 6.3. (Art. 19) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

### 6.4. (Art. 20) Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

În partea nordică, în imediata vecinătate a amplasamentului se desășoară linia CF Curtici – Arad – București, cu stația aferentă localității Vladimirescu, CFR Glogovăț ( conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015).

Amplasamentul studiat este amplasat în vecinătatea Gării Glogovăț (Vladimirescu), însă nu intră în zona de protecție a infrastructurii feroviare, identificată în PUG Vladimirescu - sursa de documentare, astfel nimpunându-se restricții/condiții referitoare la acest subiect.

### 6.5. (Art. 21) Amplasarea față de aeroporturi

*Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face conform al Ministerului Lucrărilor Publice Transporturilor și Locuinței.*

În scopul asigurării siguranței zborului, Ministerul Transporturilor împreună cu autoritățile administrației publice locale interesate stabilesc zonele supuse servituțiilor de aeronautică civilă aferente aerodromurilor și amplasării echipamentelor de protecție a navigației aeriene, ce vor fi luate în evidență cadastrală.

În aceste zone nu pot fi construite și amplasate construcții, instalații sau echipamente fără avizul Ministerului Transporturilor sau al Autorității Aeronautice Civile Române.

Autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

### 6.6. (Art. 22) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

### 6.7. (Art. 23) Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusive demisoluri și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente alte exigențe urbanistice

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform detaliilor din capitolul unități funcționale și unități teritoriale aferent prezentului Regulament.

Retragerile față de aliniament sunt permise numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

### 6.8. (Art. 24) Amplasarea în interiorul parcelei

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

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

**Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:**

- Regimul de construire
- Condițiile din codul civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

**Condițiile de Cod Civil.**

Distanța minimă prevăzută de Codul Civil între construcție și limita de proprietate este de minim **60cm**, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în CF și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1.80m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor, logiilor, teraselor distanța minimă față de linia de proprietate va fi, potrivit Codului Civil, **de 2m**.

Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie.

### **Reglementările de protecție la incendiu**

Este obligatorie respectare reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99, printre prevederile relevante fiind:

- Amplasarea construcțiilor – construcțiile se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată, respectându-se distanțele minime de siguranță la foc.
- Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri necesare funcțional, sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei**, va respecta condițiile:

- Retragere a clădirilor de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 5m

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei**, va respecta condițiile:

- Retragere a clădirilor de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.8m

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa de Reglementări urbanistice.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### 7.1. (Art. 25) Accese carosabile

*(1) 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.*

*(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*

*(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU.*

*(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții stradale.

La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Toate drumurile sunt domeniu public, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici, precum în cazul de față.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, respectiv a asigurării acceselor pietonale.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

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

*Accesele se pot identifica în planșa de Reglementări aferentă PUZ.*

## 7.2. (Art. 26) Accese pietonale

*(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.*

*(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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.*

*(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.*

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### 8.1. (Art. 27) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

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

*(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:*

*a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*

*b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*

*(3) 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.*

*(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.*

*Rețelele edilitare existente în vecinătatea amplasamentului reglementat se pot identifica în piesa desenată Reglementări – echipare edilitară.*

Fiecare parcel propusă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

### 8.2. (Art. 28) Realizarea de rețele edilitare

*(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.*

### 8.3. (Art. 29) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

*(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.*

(2) *Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.*

(3) *Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.*

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### 9.1. (Art. 30) Parcelarea

*(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.*

*Pentru a fi construibile terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:*

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Sunt permise parcelări ulterioare ale terenului reglementat prin prezentul PUZ.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

*PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.*

### 9.2. (Art. 31) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

### 9.3. (Art. 32) Aspectul exterior al construcțiilor

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

*(2) 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.*

*Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.*

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

### 10.1. (Art. 33) Parcaje

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

*(2) 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.*

*(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.*

Amplasarea parcajelor și a garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat astfel ca să suporte locuri de parcare-garare destinate cu preponderență traficului greu.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Parcărilor pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante.

Parcărilor destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – vor fi realizate din beton.



Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

### 10.2. (Art. 34) Spații verzi și plantate

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau crerii de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cu prinse în prezentul regulament.

Conform RGU, anexa 6, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului reglementat.

*Spațiul verde reglementat va ocupa zonele reglementate prin PUZ, în planșa de reglementări urbanistice.*

### 10.3. (Art. 35) Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi în principiu transparente (traforate).

Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**Regulamentul este alcătuit pentru următoarea zonă/subzone și unitatea teritorială de referință:**

### **1. Unități și subunități funcționale**

În zona studiată este propusă următoarea unitate funcțională:

- **ID – unități de producție de mică capacitate și depozitare – funcțiunea dominantă**

Zonarea funcțională este detaliată în planșa 2.1 – *Reglementări urbanistice – zonificare.*

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **ZONA ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**

#### **Capitolul 1 – Generalități. Caracterul zonei.**

#### **Art. 1. Zone și subzone funcționale**

Zonă de producție și depozitare.

#### **Art. 2 Funcțiunea dominantă**

- zonă unități industriale, producție de mică capacitate și depozitare

#### **Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității**

- spații verzi amenajate

- căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- lucrări și instalații tehnico-edilitare
- accese pietonale, carosabile, piste bicicliști, platforme, parcaje
- servicii/birouri
- împrejurimi

## **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**

### **Art. 4 Utilizări permise**

- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014), comerț, servicii precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- Unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, conform art. 5 din Ordinul 119/2014, privind Normele de Igienă și Sănătate Publică.
- unitati cu capacitate mică de producție, comerciale și prestări servicii;
- spații de depozitare materiale de construcții (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014) (hale);
- funcțiuni industriale nepoluante și care nu prezintă riscuri tehnologice;
- locuințe de servicii pentru personal;
- spații destinate activităților conexe activităților industriale
- construcții administrative/servicii destinate personalului;
- construcții tip showroom pentru prezentare, construcții pentru comerț
- constructii tehnico edilitare si retele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. rezervor propriu de carburanți, bazin de incendiu, foraj etc).
- activități specifice pentru zone de unități industriale, producție de mică capacitate și depozitare (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014);
- construcții cu caracter provizoriu
- căi de acces carosabile și pietonale, rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente

### **Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

- în zonele de protecție a axului LEA – construcțiile se vor face doar conform avizului ENEL.

### **Art. 6 Utilizări interzise**

- locuințe individuale sau colective;
- depozite de deșeuri
- unități cu capacitate mare de producție și poluante
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul zonei
- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ.
- orice funcțiuni care contravin normelor de protecție sanitară și distanțelor minime față de zonele locuite – conform Ord. 119/2014 articolul 11, privind Normele de Igienă și Sănătate Publică ( spre exemplu: ferme de animale, grajduri, abatoare, târguri de animale, adăposturi animale, stații epurare, depozite produse origine animală, depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor), bazine fermentare nămol, depozite deșeuri, incineratoare, crematorii umane, autobaze servicii de salubritate, stații de preparare

mixturi asfaltice, parcuri eoliene sau fotovoltaice, cimitire umane sau de animale, rampe transfer deșeuri. Amplasamentul aferent PUZ este amplasat la o distanță de 53 m de zona de locuit existentă a localității Vladimirescu înspre limita vestică a amplasamentului și 73m față de zona existentă de locuit dinspre limita sud-vestică)

**Art. 7 Interdicții definitive de construire**

- amplasarea unităților cu caracter de producție în zona de protecție a Lea 20kV (24m), în zona de protecție a posturilor de transformare
- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ.
- Amplasarea oricăror construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- Unități ce prezintă riscuri tehnologice

**Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

Conform art. 17 al RGU și Anexa 3 RGU

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime.

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ (zonă unități industriale și depozitare) nu se pun probleme deosebite de însorire și iluminat natural.

Pentru spațiile administrative se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.

**Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice**

- Conform art. 18 al RGU

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, șanț scurgere ape pluviale sau rigole, zone verzi de aliniament și trotuare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**În prezent parcela aferentă PUZ este retrasă cu 10.47m față de limita vestică a drumului județean (str. Gării – DJ682C) și cu retragere variabilă între 5.06m și 13.12m față de Str. 15, amplasată pe latura sudică, nefiind necesare prevederi suplimentare de retrageri față de drumurile publice adiacente.**

**Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**  
- nu este cazul

**Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR**

În partea nordică, în imediata vecinătate a amplasamentului se desășoară linia CF Curtici – Arad – București, cu stația aferentă localității Vladimirescu, CFR Glogovăț ( conform PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015).

Amplasamentul studiat este amplasat în imediata vecinătate a Gării Glogovăț însă nu intră în zona de protecție a infrastructurii feroviare, identificată în PUG Vladimirescu, sursa de documentare, astfel nimpunându-se restricții/condiții referitoare la acest subiect.

**Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**  
- nu este cazul

**Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**  
- nu este cazul

**Art. 14 Amplasarea față de aliniament**

Conform art. 23 al RGU.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**Pentru prezentul amplasament, la nivelul întregii parcele există 2 limite între domeniul public și privat (denumit aliniament), și anume cel de pe latura estică – spre Str. Gării și cel de pe latura sudică, spre Str. 15. Astfel se propun următoarele retrageri față de aliniament:**

- **Pentru limita estică – se propune o retragere de maxim 5m de la aliniament stradal, amplasamentul construcțiilor fiind posibil a se realiza și la aliniament.**
- **Pentru limita sudică – se propune o retragere de 8.15m față de aliniament stradal**

Astfel:

- pentru parcelele 1, 7, amplasate pe partea estică a parcului industrial și implicit a prezentului PUZ, vor fi respectate retragerile de maxim 5m
- pentru parcela 5, amplasată pe latura sudică a PUZ-ului, vor fi respectate retragerile față de aliniament stradal de 8.15m

- pentru parcela 6, amplasată în colțul sud-estic al amplasamentului general, vor fi respectate ambele condiții/retrageri față de aliniament ( max 5m – pe latura estică) și 8.15m, pe latura sudică.

Spațiile de retragere față de aliniamente vor putea fi folosite pentru parcaje, platform sau suprafețe verzi acolo unde acestea cunt astfel reglementate prin planșa de Reglementări.

### **Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform art. 24 al RGU.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z, și cu respectarea indicilor urbanistici (a procentului maxim de ocupare a terenului de 70%, a coeficientului de ocupare a terenului de 2,1, a regimului maxim de înălțime de 15m) și a procentului minim de spațiu verde de 20% din suprafața totală a terenului studiat.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa de reglementări urbanistice. Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea limitelor zonelor de protecție reglementate prin P.U.Z. - față de linia LEA 20 Kv – 12 m față de ax, de-o parte și de alta a acestuia.

Având în vedere faptul că amplasamentul aferent PUZ se va parcela în 7 parcele, cu condiții distincte de retragere față de limitele laterale și posterioare, acestea sunt prezentate distinct mai jos:

#### **PARCELA 01:**

- față de limita sudică (drum de incintă – servitute) – minim 2m
- față de limita laterală vestică (parcela 02) – retragerea clădirilor de minim ½ din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.80m – pentru asigurare accesului autospecialelor în caz de incendiu
- față de limita nordică ( limita posterioară) – retragere de 8.30m
- față de limita estică – aliniament stradal, retragere maxim 5m

#### **PARCELA 02:**

- față de limita sudică (drum de incintă – servitute) – minim 2m
- față de limita laterală vestică ( parcela 03) și față de limita lateral estică (parcela 01) – retragerea clădirilor de ½ din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.80m – pentru asigurare accesului autospecialelor în caz de incendiu
- față de limita nordică ( limita posterioară) – retragere de 8.30m, pentru asigurarea suprafeței verzi minime, 20% pentru parcela 02
- față de limita estică, retragerea clădirilor de ½ din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.00m

#### **PARCELA 03 – de colț ( nord-vest):**

- față de limita sudică (drum de incintă – servitute/ parcela 04) – minim 2m
- față de limita vestică (proprietate privată) – retragere de 15m
- față de limita nordică ( limita posterioară) – retragere de 8.30m

- față de limita estică (parceta 02) retragerea clădirilor de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.80m – pentru asigurare accesului autospecialelor în caz de incendiu

**PARCELA 04:**

- față de limita sudică (parceta 05) – retragerea clădirilor de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.00m
- față de limita vestică (proprietate privată) – retragere de 15m
- față de limita nordică (parceta 03) – retragerea clădirilor de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.80m – pentru asigurare accesului autospecialelor în caz de incendiu
- față de limita estică (drum de incintă – servitute)- minim 2m

**PARCELA 05 (de colț - sud-vest):**

- față de limita sudică (domeniu public) – aliniament stradal, retragere 8.15m
- față de limita vestică (proprietate privată) – retragere de 15m
- față de limita nordică (parceta 04 și drum de incintă/servitute) – minim 2m
- față de limita estică (parceta 06)- retragerea clădirilor de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.80m – pentru asigurare accesului autospecialelor în caz de incendiu

**PARCELA 06:**

- față de limita sudică (domeniu public) – aliniament stradal, retragere 8.15m, (pentru asigurarea suprafețelor verzi minime, 20% pe parcelă)
- față de limita vestică (parceta 05) – retragerea clădirilor de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină/cornișă față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3.80m – pentru asigurare accesului autospecialelor în caz de incendiu
- față de limita nordică (drum de incintă/servitute) – retragere minim 2m
- față de limita estică (domeniul public – str. Gării)- aliniament stradal, maxim 5m retragere

**PARCELA 07:**

- față de limita sudică (drum de incintă/servitute) – retragere minim 2m
- față de limita vestică (drum de incintă/servitute) – retragere minim 45.5m (pentru asigurarea suprafețelor verzi minime, 20% pentru parceta 07)
- față de limita nordică (drum de incintă/servitute) – retragere minim 2m
- față de limita estică (domeniul public – str. Gării)- aliniament stradal, maxim 5m retragere

**Capitolul 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII****Art. 16 Accese carosabile**

Conform art. 25 al RGU, pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiilor concrete ce vor ocupa zona der se vor respecta următoarele reguli:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

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

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Accesul carosabil principal se va prevedea din str. Gării, iar drumurile de incintă ( cu sens unic) vor avea prospectul de minim 5m, carosabil 3.5m și 1.5m trotuare dedicate facilitării accesului pietonal.</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Pentru parcela aferentă investiției se propun <b>2 racorduri la str. Gării</b>. Pentru că <b>drumul de incintă propus parcului industrial este cu sens unic</b>, este necesar un racord pentru intrarea în parc și un racord pentru ieșirea din parcul industrial propus. Se menționează că <b>terenul aferent drumului de incintă, va rămâne teren în proprietate privată, parcele care au acces din acest drum, vor avea drept de servitute.</b></li></ul> |

**Se impune drept de servitute pe parcela propusă cu nr. 7, pentru folosire drum incintă în folosul parcelelor 1,2,3,4,5,6.**

*Accesele se pot identifica în planșa de Reglementări aferentă PUZ.*

#### **Art. 17 Accese pietonale**

Conform art. 26 al RGU și cap II.7 al RGU.

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel potrivit importanței acestora.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

Accesele pietonale la parcela principală aferentă PUZ (17651mp) se realizează direct din calea publică, în timp ce pentru accesese distincte la fiecare parcelă/lot (7 la număr) din cadru parcului industrial, accesese pietonale se vor realiza cu traversarea unor proprietăți private, însă cu servitute de trecere, conform planșelor de reglementări aferente PUZ-ului.
---

Se menționează că <b>terenul aferent drumului de incintă, va rămâne teren în proprietate privată, parcele care au acces din acest drum, vor avea drept de servitute.</b>
--

**Se impune drept de servitute pe parcela propusă cu nr. 7, pentru folosire drum incintă în folosul parcelelor 1,2,3,4,5,6.**

Accesele pietonale din interiorul parcului industrial sunt materializate prin trotuare de-a lungul drumurilor de incintă propuse, drum cu un prospect stradal de 5m, din care 3.5m reprezintă partea carosabilă și 1.5m, trotuarul de acces pietonal. *Trotuarele sunt amplasate înspre parcele, pe latura dreaptă a drumurilor de incintă, conform planșei desenate de reglementări, Prospect Stradale.*

*Trotuarele propuse se vor relaționa/ racorda cu trotuarele existente de-a lungul străzii Gării (strada de acces la prezentul PUZ).*

## **Capitolul 5 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

**Pentru amplasamentul studiat există posibilitatea racordării la rețelele existente în sistemul centralizat, apă, canalizare, gaz și energie electrică, acestea fiind amplasate în imediata vecinătate a parcelei studiate. Amplasamentul nu necesită soluții tranzitorii și nici extinderi, dezvoltări ulterioare ale rețelei, ci strict branșarea la acestea.**

### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Conform art. 28 al RGU.

Se propune racordarea parcelei reglementată prin prezentul PUZ la rețelele de canalizare, de gaz, alimentare cu apă și energie electrică a localității, amplasate în imediata vecinătate a parcelei studiate – paralel cu strada Gării.

Totodata se propune refacerea rezervei intangibile de incendiu de hidranti de la rețeaua publica de alimentare cu apa. Timpul de refacere este de 48 de ore, rezultand un debit de refacere de 1,3 l/s.

Conform breviarului de calcul, conducta de la caminul de apomenru la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii Vladimirescu se va face cu PEHD de diametrul Ø 110x4,0 mm, pentru un debit de q=3 l/s.

Se vor respecta prevederile OMS 275/2012, privind rețele de apă potabilă.

Conform breviarului de calcul, conducta de la caminul de racord la rețeaua de canalizare a localitatii Vladimirescu se va face pentru un debit de q=40 l/s.

Apele pluviale scurse de pe terasele cladirii sunt colectate cu ajutorul sifoanelor de terasa si deversate in rețeaua de canalizare pluviala din incinta, iar apoi vor fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale.

Apele pluviale de pe platforme se vor colecta cu ajutorul caminelor cu capac tip Geiger si a rigolelor, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi deversate in acelasi bazin de retentie.

Bazinul de retentie se va goli cu ajutorul unei statii de pompare in conducta de canalizare existanta a localitatii.

Limitele admise ale indicatorilor de calitate a apelor uzate descărcate in rețeaua de canalizare a localitatii se vor încadra în valorile impuse de NTPA – 002.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: se vor respecta prevederile normativelor P118 / 2 / 2013 „Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor, partea a II – a : Instalatii de stingere” respectiv P118 / 3 / 2015 „Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor, partea a III – a : Instalatii de detectare semnalizare si avertizare”



Se considera acoperitoare situatia construirii, in parcul industrial, unor hale de productie depozitare incadrate in categoria C pericol de incendiu risc mare de incendiu), prezentand un nivel de stabilitate la incendiu (gradul de rezistenta la foc) III, constituite intr-un singur compartiment de incendiu cu volum exterior cuprins intre 5.000 si 20.000 mc.

Intr-un asemenea posibil caz, avem pentru o stingere din exterior – hidranti exteriori :

- Debit de stingere : 15 l/s
- Tim de functionare : 3 ore
- Rezerva de apa : cca 180 mc.

Intr-un asemenea posibil caz, avem pentru o stingere din interior – hidranti interiori :

- Debit de stingere : 2,1 l/s
- Numar de jeturi : 2
- Tim de functionare : 30 min
- Rezerva de apa : cca 8 mc.

Volumul totala a bazinului rezerva de apa intangibila pentru stingerea unui incendiu intr-un asemenea posibil caz este de cca 190 mc. Acesta va fi amplasat in zona de utilitati a parcului industrial.

#### **Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

Conform art. 29 al RGU.Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Pentru parcela studiată, nu este cazul dezvoltării rețelelor existente și trecerea acestora în proprietatea publică. Se propune strict branșarea la rețelele existente în imediata vecinătate a amplasamentului aferent PUZ.

#### **Capitolul 6 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

##### **Art. 21 Parcelarea.**

Conform Art. 30 – RGU.

##### **Art. 22 Înălțimea construcțiilor**

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus:
---

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• P+2E pentru construcțiile industriale , h max. comă=15m</li></ul> |
|---|

##### **Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor**

Conform Art. 32 – RGU.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public. Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejmuire sau în construcție provizorie
- Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care crează o imagine inadecvata locului.
- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (crem-uri, gri-uri). Nu se acceptă învelitorile șarpantă de culori puternice (albastru, verde).
- Se admit și învelitorile terasă și cele șarpantă

#### **Art. 24 Procentul de ocupare a terenului**

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 2 din R.G.U.

Conform planșei de Reglementări urbanistice.

**Procentul maxim de ocupare a terenului, raportat la întreaga suprafață a terenului studiat, dar și individual/ raportat la fiecare parcelă aferentă PUZ este de P.O.T. max. = 70%.**

### **Capitolul 7 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 25 Parcaje**

Conform art. 33 și Anexa 5 a RGU și cap.II.10 al RLU.

Având în vedere destinația zonei reglementate (unități industriale și depozitare+ zonă servicii), conform anexei 5 aferentă RGU se propun următoarele norme minimale:

- **Pentru construcții administrative/servicii**– câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- **Pentru construcții industriale** – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității – activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – un loc de parcare la 25mp/ activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – un loc de parcare la 150mp/ activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

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.

**Art. 26 Spații verzi**

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU și cap.II.10 al RLU.

**Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 20% din suprafața terenului. Spațiul verde se va amenaja prin plantarea de iarbă și eventual arbuști de înălțime mica.**

Zonele verzi aferente fiecărei parcelă din cadrul parcului industrial propus sunt amplasate spre limitele exterioare ale amplasamentului în vederea creării unor zone de protecție între zona industrială propusă și înspre restul vecinătăților.

*Pe latura vestică a amplasamentului, unde se regăsesc parcelele 3, 4 și 5 se propune o barieră verde, de protecție față de zona de locuire, sub formă de vegetație înaltă (copaci talie înaltă, alcătuită din plantație lemnoasă de foioase și conifere).*

**Art. 27 Imprejmuiri**

Conform art.35 al RGU și cap.II.10 al RLU.

Amplasamentul poate fi împrejmuit spre cele 2 străzi principale adiacente (str. Gării-limita estică și str. 15, limita sudică) cu garduri transparente cu h maxim 2 m și soclu opac h maxim 60 cm, iar spre limitele nordice și vestice (spre gară) se pot realiza împrejurări opace, cu înălțimea maximă de 2m.

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR\_urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG, în cadrul prezentului PUZ, UTR-urile se preiau ca tarare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Terenul studiat se va integra într-un trup izolat al intavilanului propus al localității, trup căruia îi va corespunde un **U.T.R. - zonă unități industriale și depozitare.**

**Întocmit,**  
**Arh. Delia CIURARIU**  
**Arh. Sandra DINULESCU**

**Șef proiect,**  
**Arh. Raluca PAUTĂ**

**Verificat,**  
**Arh. Sandra DINULESCU**