

 <p><b>SC TARA PLAN SRL</b> Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	<b>241/2022</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Den. proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII SI COMERT”</b>
	Amplasament:	com. Livada, sat Sanleani, CF nr. 305217, 306636, 306637 Livada
	Beneficiar:	<b>S.C. STUDIUM GREEN S.R.L</b>

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

### “ANSAMBLU ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII SI COMERT”

com. Livada, sat Sanleani, CF nr. 305217, 306636, 306637 Livada

#### 1. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1.1. Rolul R.L.U.

###### ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, având caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(7) **Odată aprobat de către Consiliul Local al comunei Livada, împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.**

##### 1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
  - Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.
- Baza legală a elaborării RLU:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
  - Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
  - Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
  - Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
  - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
  - Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
  - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
  - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
  - Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
  - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
  - Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
  - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
  - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
  - Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
  - Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
  - Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

### 1.3. Domeniul de aplicare

---

#### ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilele înscrise în **C.F. nr. 305217 Livada, 306636 Livada și 306637 Livada**, în suprafață totală de **283.803 mp**, situate în intravilanul comunei Livada, județul Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată** care cuprinde o suprafață de **734.000 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a) reglementarea acceselor în incintă din drumul national DN7 (E68), prin intermediul drumurilor propuse și prin drumurile de exploatare existente în vecinătatea amplasamentului și propuse spre largire;

- b) extinderea rețelelor tehnico-edilitare până la amplasamentul propus spre reglementare.
- (3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată – este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..
- (4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (5) Conform art. 31<sup>1</sup>, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

#### **ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan**

Nu e cazul.

#### **ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

#### **ART. 5 – Suprafețe împădurite**

Nu e cazul.

#### **ART. 6 – Resursele subsolului**

Nu e cazul.

#### **ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu e cazul.

#### **ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

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

#### **ART. 9 – Zone construite protejate**

Nu e cazul.

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

#### **ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

#### **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, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de rețeaua electrică aeriană de medie tensiune, ce traversează amplasamentul propus spre reglementare. Aceasta se va amplasa subteran, conform plansei Reglementari edilitare și a soluțiilor tehnice impuse prin avizul E-nel. Se va respecta zonele de protecție impuse prin avizul E-nel.

#### **ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(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 este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de construcții pentru care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă sunt cuprinse în H.G. 862/2016, actualizată.

(5) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în H.G. 62/1996, actualizată.

#### **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) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă 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 ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

**(4) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, inclusiv accese/ieșiri în/din incinta propusă spre reglementare vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii întreg sistemul echipării edilitare, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.**

**(5) Autorizarea executării dotărilor tehnico-edilitare (min. apă, canalizare, energie electrică) și a accesului/ieșirii în/din incintă se va realiza anterior sau cel târziu concomitent cu autorizarea primei construcții cu funcțiune rezidențială, propusă pe amplasament.**

#### **ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității respectă prevederile documentației de rang superior în vigoare – PUG comuna Livada.

### **ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

#### **Pentru construcții cu destinație rezidențială:**

**P.O.T. max. = 40%**

**C.U.T. max. = 1,20**

#### **Pentru construcții cu destinație servicii/comert:**

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

**C.U.T. max. = 1,50**

#### **Pentru construcții și amenajări sportive:**

**P.O.T. max. = 40%**

**C.U.T. max. = 1,20**

### **ART. 16 – Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. comuna Livada în vigoare și prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt propuse noi obiective de utilitate publică, și anume:

- cai de comunicație rutieră – strada de acces din centura de nord Arad la incinta reglementată; Drumul propus va afecta parcelele proprietate privată cu CF nr. 306641 Livada, 305218 Livada, 306646 Livada, 306928 Livada și 305219 Livada.
- cai de comunicație rutieră – strazi, materializate în profilele stradale principale (S1 - >S4) și secundare (S1.1 -> S1.3; S2.1->S2.5; S3.1->S3.8; S4.1->S4.6);
- zone verzi amenajate compacte, materializate prin 5 parcele de sine statatoare.

## **2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

#### **ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi ( inclusiv aport termic );
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise ( confort psihologic).

(3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

#### **ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice**

(1) Racordarea incintei la DN7 (centura de nord a Aradului) se va realiza cu respectarea avizului administratorului drumului și pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

#### **ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu e cazul.

#### **ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.**

Nu e cazul.

#### **ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

#### **ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu e cazul.

#### **ART. 23 – Amplasarea față de aliniament**

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate a parcelelor cu destinație rezidențială și servicii/comert dinspre strazile nou propuse.

(2) Regimul de aliniere pentru funcțiunea zona rezidențială (L) :

- față de frontul stradal al strazilor principale S1 → S4, și strazile secundare S2.3, S4.4: clădirile vor fi retrase minim 2,00 m, respectiv max. 4,00 m de la frontul stradal.

- față de frontul stradal pentru restul strazilor propuse secundare: clădirile vor fi retrase minim 3,00 m, respectiv max. 6,00 m de la frontul stradal.

- Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m față de cota terenului sistematizat.

(2) Regimul de aliniere pentru funcțiunea zona servicii/comert (ISco) :

- clădirile vor fi retrase minim 4,00 m de la frontul stradal.

- clădirile vor fi retrase minim 2,00 m de la frontul stradal (Parela 10 - Zona pentru servicii de cartier, inclusiv construcții destinate asistentei medicale).

#### **ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) 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.

(2) În cazul parcelelor cu destinație rezidențială, se vor asigura următoarele retrageri față de limitele posterioare și laterale ale acestora:

- Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru **locuințe cuplate** - la min. 0 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 0 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.
  - Retragerea construcțiilor cu destinație rezidențială față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.
  - Fațadele construcțiilor realizate pe parcelele de colț, vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fațade principale.
  - Retragerea construcțiilor față de limita laterală în cazul parcelelor de colț va fi de min. 2,00 m, respectiv max. 4,00 m.
  - Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, în partea posterioară a parcelei, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. S+P.
  - Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m față de cota terenului sistematizat.
- (3) În cazul parcelelor cu destinație servicii/comert, se vor asigura următoarele retrageri față de limitele posterioare și laterale ale acestora:
- Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m (Parcelele 1-> 10);
  - Pe latura comună cu parcele de locuit, retragerea construcțiilor față de această latură va fi de minim 3 m, unde se va asigura obligatoriu spațiu verde de incintă. (Parcela 3, 9);
  - Față de limita laterală nordică de proprietate: clădirile vor fi retrase conform prevederilor Codului Civil.(Parcela 1, 4);
  - Față de limitele laterale de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6 m (Parcela 10).
- (4) Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (5) Cazurile particulare se vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice – Zonificare.

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

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

(4) Se prevede realizarea unui drum care să lege intersecția existentă pe DN7 la km 542+598, de drumul de exploatare De 227 (CF nr. 305219 Livada), prin intermediul parcelelor CF nr. 306641 Livada, 305218 Livada, 306646 Livada, 306928 Livada și 305219 Livada.

(5) Profilul carosabil propus este de 15 m și este compus din parte carosabilă, cu o lățime de 6 m, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. De o parte și de alta a părții carosabile se va asigura teren necesar realizării în etape viitoare a trotuarelor și spațiilor verzi de aliniament.

(6) Se va asigura continuitatea strazilor existente in zona, din drumul national DN 7, prin intermediul drumurilor de exploatare De 227, partial De 227/1 si strada propusa S1, cu legatura in str. Orient, respectiv din drumul de exploatare De227, partial De 227/1, prin De 233, cu legatura in str. IV Gradina Postei. Pe latura nordica a amplasamentului, pe segmentul dintre inceputul si sfarsitul parcelei avand CF nr. 306637 Livada, se va renunta la pozitia actuala a drumului de exploatare De 227/1. Pe acest segment, continuitatea drumurilor se va asigura prin strada nou propusa S1.

(7) In zona destinata parcelelor rezidentiale, se vor realiza urmatoarele profile stradale:

- **Străzile principale (S1 -> S4)** vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 15,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 6,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 3,00 m între carosabil și părțile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit și zonele verzi de aliniament, vor avea lățimea de 1,50 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

- **Strazile secundare (S1.1 -> S1.3; S2.1->S2.5; S3.1->S3.8; S4.1->S4.6)** vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de 12,50 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 5,50 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 2,25 m între carosabil și părțile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit și zona verde de aliniament, vor avea lățimea de 1,25 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

(8) Realizarea execuției tuturor strazilor se va realiza pe cheltuiela beneficiarului.

(9) Pentru fiecare parcelă propusa cu destinatia zonă locuințe se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, in cazul in care parcare/gararea se realizeaza retras fata de frontul stradal sau se realizeaza la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. In cazul in care se realizeaza 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca latimea accesului auto sa fie de maxim 5,5 ml.

(10) Pentru fiecare parcelă propusa cu destinatia servicii/comert se admit 2 accese carosabile cu o latime maxima de 7,00 ml fiecare si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1.

(11) Pentru Parcela cu destinatia constructii si amenajari sportive, se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 7,00 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S4.

## **ART. 26 – Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura 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) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatie rezidentiala se va realiza cu o latime maxima de 1,5 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.



(5) Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se va realiza fara restrictii, din trotuarul aferent strazii S1, oriunde pe latimea frontului stradal.

(6) Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia constructii si amenari sportive se va realiza fara restrictii, din trotuarul aferent strazii S1, oriunde pe latimea frontului stradal.

(7) Realizarea execuției acceselor în incintă se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

### **2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară 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) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la rețelele publice de echipare edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) se va realiza din str. Gradina Postei sau din alte puncte indicate de furnizorii de utilități. Nu vor fi afectate alte proprietăți private fără acordul în formă autentică al proprietarilor acestora.

#### **ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitorul privat sau beneficiar, în întregime.

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

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

#### **ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, 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. (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **ART. 30 – Parcelarea**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de construcții noi.

(2) Prin prezenta documentație se propun următoarele parcele noi:

- **maxim 370 parcele** cu destinație rezidențială, **locuințe individuale si/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, în sistem izolat, cuplat și/sau înșiruit;**

- **Maxim 10 parcele** cu destinație **servicii/comert, inclusiv pentru constructii si amenajari sportive.**
  - **minim 1 parcela** cu destinația **Căi de comunicație terestră** – drum propus ce face legatura intre DN7 si incinta propuse spre reglementare.
  - **minim 4 parcele** cu destinația **Căi de comunicație terestră**, incluzând circulatii carosabile și pietonale, parcări publice, spații verzi amenajate. (strazile principale propuse S1->S4, si cele secundare S1.1 -> S1.3; S2.1->S2.5; S3.1->S3.8; S4.1->S4.6).
  - **Minim 3 – maxim 5 parcele** cu destinație **Zone verzi amenajate** – spatii verzi amenajate si plantate, parcuri, scuaruri, locuri de joaca amenajate.
  - **Minim 1 – maxim 3 parcele** cu destinație **Zona tehnico-edilitara.**
- (3) Parcelele cu destinație rezidentiala - locuințe individuale si/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, izolate, cuplate și/sau înșiruite, se pot realiza cu respectarea cumulată a urmatoarelor condiții:
- front stradal de min. 12,00 m;
  - latimea parcelei va fi mai mica sau cel putin egala cu adancimea parcelei;
  - adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare;
  - suprafata minima a parcelelor va fi de 400 mp.
  - Respectarea tuturor reglementarilor impuse prin prezenta documentatie (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime, aspect, etc.);
- (4) Sunt permise unificari ulterioare, simultan, a cel mult 4 parcele cu destinație rezidentiala, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie.
- (5) Parcelele cu destinație servicii/comert se pot realiza cu respectarea cumulata a urmatoarelor conditii:
- Front stradal de minim 25 m (pentru parcelele 1->8);
  - Suprafata parcele: minim 1.000 mp, maxim 8.000 mp (pentru parcelele 1->8);
  - Front stradal de minim 30 m (pentru parcela 9);
  - Suprafata parcela: minim 3.000 mp (pentru parcela 9);
  - Front stradal de minim 20 m (pentru parcela 10);
  - Suprafata parcela: minim 3.000 mp (pentru parcela 10);
- (6) Este obligatorie realizarea parcelelor cu destinația Căi de comunicație terestră propuse prin prezenta documentatie.
- (7) Se permit modificari ale dimensiunilor parcelelor cu conditia respectarii reglementarilor prezentului P.U.Z. si R.L.U aferent.
- (8) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.
- (9) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (3) si alin. (5).

### **ART. 31 – Înălțimea construcțiilor**

(1) 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 doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la sud si vest de incinta, pe strazile Gradina Postei si Orient.

(3) **Pentru zona rezidentiala (L)**, regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

**Regimul de inaltime** al constructiilor va fi de maxim **S+P+1E**, inaltime maxima la cornisa/atic: 9 m, inaltime maxima la coama: 12 m.

Regimul de inaltime al garajelor/carport-urilor amplasate la aliniamentul frontului stradal, va fi de maxim **Parter**, inaltime maxima la cornisa/atic: 3 m, inaltime maxima la coama: 5 m.

Regimul de inaltime al anexelor gospodaresti, amplasate in partea posterioara a parcelelor, in afara zonei de constructibilitate, va fi de maxim **Parter**, inaltime maxima la cornisa/atic: 3 m, inaltime maxima la coama: 5 m.

(4) **Pentru zona rezidentiala (L)**, regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

- Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim **S+P+1E**, inaltime maxima la cornisa/atic: 9 m, inaltime maxima la coama: 12 m.

- Regimul de inaltime al garajelor/carport-urilor amplasate la aliniamentul frontului stradal, va fi de maxim **Parter**, inaltime maxima la cornisa/atic: 3 m, inaltime maxima la coama: 5 m.

- Regimul de inaltime al anexelor gospodaresti, amplasate in partea posterioara a parcelelor, in afara zonei de constructibilitate, va fi de maxim **Parter**, inaltime maxima la cornisa/atic: 3 m, inaltime maxima la coama: 5 m.

(5) **Pentru zona servicii/comert (ISco)**, regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

- Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim **S+P+2E**, inaltime maxima la cornisa/atic: 12 m, inaltime maxima la coama: 15 m. (Parcelele 1->8, Parcela 10);

- Inaltimea maxima a elementelor publicitare de tip totem va fi de 20 m. (Parcelele 1->8);

- Regimul de inaltime al constructiilor si amenajarilor sportive va fi de maxim **S+P+1E**, inaltime maxima la cornisa/atic: 12 m, inaltime maxima la coama: 15 m. (Parcela 9).

### **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.

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

(4) Se va utiliza o paletă cromatică formată din griuri și nuanțe pastelate.

### **2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **ART. 33 – Parcaje**

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunerezidentiala minim 1 loc de parcare/unitate locativă.

(3) Pentru zona de servicii/comert, necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(4) 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.

(5) Se va realiza un număr de parcaje cu destinație publică, de-a lungul strazilor propuse. Aceste parcare vor înlocui zonele verzi de aliniament dintre limita carosabilă și limita trotuarelor, într-un procent de maxim 50% din totalul suprafeței alocate acestei zone, din cadrul tuturor strazilor propuse prin prezenta documentație.

(4) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

#### **ART. 34 – Zone verzi și plantate**

- (1) Se va asigura zone verzi compacte cu destinație publică – min. 3 % din suprafața zonei reglementate;
- (2) Se vor asigura zone verzi de aliniament - cu o lățime variabilă, între părțile exterioare ale trotuarelor și partea exterioară a carosabilului, respectiv între limitele de proprietate a parcelelor și partea exterioară a trotuarelor, conform planșa Profile carosabile propuse;
- (3) Se va asigura zona verde de incintă aferentă parcelelor pentru locuințe – min. 20% din suprafața totală a parcelei;
- (4) Se va asigura zona verde de incintă aferentă parcelelor de servicii/comert – minim 10 % din suprafața parcelei;
- (5) Se va asigura zona verde de incintă aferentă parcelelor pentru construcții și amenajări sportive – min. 30% din suprafața totală a parcelei;
- (6) Este interzisă transformarea zonelor verzi în locuri de parcare.
- (7) Sistematizarea incintei va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

#### **ART. 35 – Împrejmuiri**

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor rezultate. Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.
- (2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) În cazul parcelelor cu destinație rezidențială:
  - împrejmuirile la aliniament vor fi transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 1,80 m.
  - împrejmuirile laterale și posterioară se vor realiza opace/transparente cu înălțime maximă de 1,80 m.
  - în zonele unde parcelele de locuit și limita laterală spre strazi principale (S2, S3 și parțial S4), împrejmuirile se vor realiza unitar, având aceeași înălțime, din aceleași materiale și coloristică pe toată lungimea strazilor respective.
- (4) În cazul parcelelor cu destinație servicii/comert:
  - nu sunt permise împrejmuiri la frontul stradal, cu excepția parcelei destinată construcțiilor și amenajărilor sportive, unde este permisă realizarea împrejmuirii la frontul stradal, realizată opac și/sau transparent, cu  $H_{max} = 1,80$  m.

- împrejurimile laterale si posterioare vor fi opace/transparente cu Hmax. = 1,80 m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului.
- (5) Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului, fara acordul notarial al proprietarului fondului vecin. Pentru realizarea împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

### **ART. 36 – Autorizarea construcțiilor**

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

### **ART. 37 – Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

## **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonele și subzonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru " **ANSAMBLU ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII SI COMERT**", jud. Arad, com. Livada, sat Sanleani, str. Gradina Postei, CF nr. 305217, 306636, 306637 Livada, beneficiar STUDIUM GREEN S.R.L.

### **3.1. Zone și subzone funcționale**

Teritoriul zonei reglementate este compus din următoarele **zone funcționale principale**:

**L – zonă rezidențială – locuințe individuale si semicolective cu maxim 2 apartamente, dispuse izolat,cuplat și/sau insiruit;**

**ISco – Zona servicii/comert (parcelele 1->10);**

și următoarele **subzone funcționale complementare**:

**C1 – zonă căi de comunicație (drumul de acces S5);**

**C2 – zonă căi de comunicație (strazile S1-S4);**

**SV 1–spații verzi compacte amenajate**

**SV 2 – spații verzi amenajate de incinta**

**TE – zona tehnico edilitara**

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

**L – zonă rezidențială – locuințe individuale si semicolective cu maxim 2 apartamente, dispuse izolat,cuplat și/sau insiruit;**

**Funcțiunile complementare ale zonei:**

Se permite autorizarea functiunilor complementare compatibile cu zona rezidentiala:

- imprejmuri perimetrare
- anexe gospodaresti, filigorii, carport
- dotari ale parcelelor propuse: spatii verzi amenajate, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, constructii si instalatii tehnico- edilitare.

cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuinte individuale, semicolective cu maxim 2 apartamente, in sistem izolat, cuplat si/sau insiruit.

Utilizări permise cu conditii: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare in limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.

Utilizări interzise: activitati industriale si de depozitare de orice fel, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare; activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora.

<b>Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi</b>
<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 1,20</b>
Regim de înălțime: <b>max. S +P+1</b>
Hmax coamă = 12,00 m
Hmax cornișă = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m

#### **Amplasarea față de aliniament:**

**Regimul de aliniere** față de frontul stradal pentru strazile propuse principale S1 → S4, si strazile secundare S2.3, S4.4: clădirile vor fi retrase minim 2,00 m, respectiv max. 4,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere față de frontul stradal pentru restul strazilor propuse secundare: clădirile vor fi retrase minim 3,00 m, respectiv max. 6,00 m de la frontul stradal.

Se permite alinierea la frontul stradal a constructiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, avand un regim de inaltime obligatoriu Parter, si o inaltime maxima la cornișă/atic de +3,00 m fata de cota terenului sistematizat.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Retragere față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6 m.

Retragere față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 0 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 0 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.

Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Retragerea constructiilor fata de limita laterala in cazul parcelelor de colt va fi de min. 2,00 m, respectiv max. 4,00 m.

Cazurile particulare se vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, în partea posterioară a parcelei, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. S+P.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

#### **Spatii verzi si plantate:**

Zona verde amenajată va fi de minim 20 % din suprafața fiecărei parcele;

#### **Accese auto si pietonale:**

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, în cazul în care parcare/gararea se realizează retras față de frontul stradal sau se realizează la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. În cazul în care se realizează 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca lățimea accesului auto să fie de maxim 5,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

**Împrejmirile** la aliniament vor fi transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 1,80 m.

Împrejmirile laterale și posterioară se vor realiza opace/transparente cu înălțime maximă de 1,80 m.

În zonele unde parcelele de locuit și limita laterală spre străzi principale (S2, S3 și parțial S4), împrejmirile se vor realiza unitar, având aceeași înălțime, din aceleași materiale și coloristică pe toată lungimea strazilor respective.

### **ISco – zonă servicii/comert (Parcellele 1->10):**

#### **Funcțiuni admise ale zonei:**

- Construcții și amenajări sportive (Parcela 9).
- Zona pentru servicii de cartier, inclusiv construcții destinate asistentei medicale (Parcela 10).

#### **Funcțiunile complementare ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de servicii/comert:

- împrejmiri perimetrare
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei.

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 60%, CUT 1,2, regim de înălțime max. admis).

#### **Utilizări interzise:**

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice.
- Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora.

Zonă servicii/comerț	Construcții și amenajări sportive
<b>POT max = 50,00 %</b>	<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 1,50</b>	<b>CUT max = 1,20</b>
Regim de înălțime: <b>max. S+P+2</b>	Regim de înălțime: <b>max. S+P+1</b>
Hmax coamă = 15,00 m	Hmax coamă = 15,00 m
Hmax cornișă = 12,00 m	Hmax cornișă = 12,00 m
Hmax atic = 12,00 m	Hmax atic = 12,00 m
Hmax totem = 20,00 m	Hmax totem = 20,00 m
Spații verzi de incintă = min. 10% (servicii), min 5% (comert).	Spații verzi de incintă = min. 30%

#### **Amplasarea față de aliniament:**

Clădirile vor fi retrase minim 4,00 m de la frontul stradal (Parcellele 1->9);

Clădirile vor fi retrase minim 2,00 m de la frontul stradal (Parcela 10);

#### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Retragerea față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6 m.

Pe latura comuna cu parcele de locuit, retragerea constructiilor fata de aceasta latura va fi de minim 3 m, unde se va asigura obligatoriu spatiu verde de incinta. (Parcela 1 si Parcela 9);

Retragerea față de limita laterala nordica de proprietate: conform prevederilor Codului Civil (Parcela 3 si Parcela 4);

Față de limitele laterale si posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m (Parcela 10);

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99;
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

#### **Spatii verzi si plantate:**

- Se vor asigura spatii verzi de incinta aferente parcelelor de servicii/comert – minim 10 % din suprafata parcelei;
- Se vor asigura spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru constructii si amenajari sportive – min. 30% din suprafata totală a parcelei;

#### **Accese auto si pietonale:**

Pentru fiecare parcelă propusa cu destinatia servicii/comert se admit 2 accese carosabile cu o latime maxima de 7,00 ml fiecare si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S1.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se va realiza fara restrictii, din trotuarul aferent strazii S1, oriunde pe latimea frontului stradal.



Pentru Parcela cu destinatia constructii si amenajari sportive, se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 7,00 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de strada S4. Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia constructii si amenajari sportive se va realiza fara restrictii, din trotuarul aferent strazii S1, oriunde pe latimea frontului stradal.

### **Împrejmuirile**

Nu sunt permise imprejmuiri la frontul stradal, cu exceptia parcelei destinata constructiilor si amenajarilor sportive, unde este permisa realizarea imprejmuirii la frontul stradal, realizata opac si/sau transparent, cu  $H_{max} = 1,80$  m.

Împrejmuirile laterale si posterioare vor fi opace/transparente cu  $H_{max} = 1,80$  m. Împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului. Pentru realizarea împrejmuirii centrate pe miezuină se va obține acordul notarial al proprietarului fondului vecin.

#### **• Subzonele funcționale complementare zonelor principale:**

**C1 – zonă căi de comunicație (drumul de acces S5),** cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: drum nou propus de acces pana la incinta din DN7, amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu, zone verzi de aliniament;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

**C2 – zonă căi de comunicație (strazile S1-S4),** cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: strazi nou propuse, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu, accese carosabile si pietonale pe parcelele cu functiune rezidentiala sau spatii servicii/comert, zone verzi de aliniament, parcaje publice;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

**SV 1–spații verzi compacte amenajate,** cu destinatie publica, cu următoarele utilizări:

- spații verzi compacte cu destinație publică – min. 3 % din suprafața zonei reglementate;

- spații verzi de aliniament - cu o lățime variabila, între părțile exterioare ale trotuarelor și partea exterioara a carosabilului, respectiv între limitele de proprietate a parcelelor si partea exterioara a trotuarelor.

Utilizări permise:

- loc de joaca amenajat, alei pietonale, piste pentru biciclete, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, in limita a 10% din suprafata totala a zonei verzi amenajate, conf. Legii 24/2007 art. 18.7.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 50% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

**SV 2 – spații verzi amenajate de incintă**, cu următoarele utilizări:

- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 20% din suprafața totală a parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor de servicii/comert – minim 10 % din suprafața parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru construcții și amenajări sportive – min. 30% din suprafața totală a parcelei;

**TE – zona tehnico edilitara**, cu următoarele utilizări:

- destinată echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc. și este amplasată pe 2 parcele de sine statatoare, conform planșei Reglementări urbanistice – Zonificare.

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice - zonificare.

## **6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

Întocmit,

**arh. Andreea TUȚU** RUR Dz1,Dz2