

S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.**Proiectare construcții civile și industriale**

Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;
mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

S.C. ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,
tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTIȚIEI: **P.U.Z. si RLU –
„REALIZARE CENTRU DE ZI PENTRU BATRANI”**

AMPLASAMENT: **ORASUL NADLAC,
STRADA GEORGE COSBUC NR. 52 si PIATA UNIRII NR. 9
C.F. nr.302094 nr. cad. 302094; C.F. nr.304898 nr. cad. 304898**

BENEFICIAR: **BISERICA EVANGHELICA LUTHERANA
PAROHIA SLOVACA NADLAC
Sediul social : Oras Nadlac, strada Piata Unirii nr 9, judetul Arad**

PROIECTANT GENERAL: **S.C.PROIECT LINIA B S.R.L
ARAD, BD.DECEBAL NR. 12, AP. 3**

URBANISM: **S.C. ARH DESIGN S.R.L.
310099 ARAD, BD. REVOLUȚIEI NR. 104, AP. 3**

ELABORATOR TEMĂ PROIECTARE: **BISERICA EVANGHELICA LUTHERANA
PAROHIA SLOVACA NADLAC**

FAZA DE PROIECTARE **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

DATA ELABORARII **2019**

S.C.PROIECT LINIA B S.R.L.

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;

mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,

tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. "PROIECT LINIA B" S.R.L

SEF PROIECT

ARHITECT BUS ZOLTAN

URBANISM:

S.C. ARH DESIGN S.R.L.

ARHITECT Botos Adalbert

INSTALATII ELECTRICE :

SC NORAS PROIECT SRL

ING SANDRU FLORIN

INSTALATII DE APA SI CANALIZARE, VENTILATIE

SC INSTAL DESIGN SRL

ING TATARU PETRE

S.C.PROIECT LINIA B S.R.L.

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;

mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,

tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

BORDEROU VOLUME

1. VOLUM I- PLAN URBANISTIC ZONAL
2. VOLUM II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BORDEROU VOLUM

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA DE RESPONABILITATI
3. BORDEROU VOLUME
4. BORDEROU VOLUM 2
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C.PROIECT LINIA B S.R.L.

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;

mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,

tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent:

P.U.Z. - „REALIZARE CENTRU DE ZI PENTRU BATRANI”

ORASUL NADLAC,

STRADA GEORGE COSBUC NR. 52 si PIATA UNIRII NR. 9

C.F. nr.302094 nr. cad. 302094;

C.F. nr.304898 nr. cad. 304898

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare și cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

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 aproba prin Hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și se constituie în Act de Autoritate al Administrației Publice Locale. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, iar aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

La baza elaborării RLU stau în principal, următoarele Acte normative:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, actualizată și republicată în 2015;

- Legea fondului funciar – nr. 18-1991 cu modificările și completările ulterioare;

- Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525 /27 iun. 1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

- Legea administrației publice locale – nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr. 7/1996 republicată;

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994 republicată;

- Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995 republicată;

- Legea privind protecția mediului – OUG nr. 195/2005 – actualizată la 3.12.2008;

- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;

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

- O.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concensiune de bunuri proprietate publică;

- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;
- Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM -007 – 2000;

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, prevăzute în P.U.Z. și RLU – „REALIZARE CENTRU DE ZI PENTRU BATRANI ”, amplasat în Orasul Nadlac,

Strada George Cosbuc Nr. 52 și Piața Unirii Nr. 9, C.F. nr.302094 nr. cad. 302094;
 proprietar/beneficiar – BISERICA EVANGHELICA LUTHERANA PAROHIA SLOVACA NADLAC,
 Oras Nadlac, strada Piața Unirii nr 9, județul Arad

Terenul propus pentru reglementare este situat într-un ansamblu urban protejat - Ansamblul Urban Nădlac - Nord aflat pe LMI cu nr. 337 AR –II-m-B-00633 și se află în vecinătatea unui monument istoric - Biserica Evanghelică Slovacă, aflat pe LMI AR-II-m-B-00635, situată în Piața Unirii, nr.1.

A. Parcela 1 -

Conform P.U.G. Nadlac și Regulament aferent, terenul se află în U.T.R 2 - zona Centrului Slovac în subzona Cc2e - subzona centrală preponderent comercială, cu funcțiuni complementare admise: locuințe, birouri, comerț, servicii, asistența socială. Terenul este situat în Ansamblul urban Nadlac aflat în LMI cu nr. 337 AR –II-m-B-00633.

B. Parcela 2 –

Conform P.U.G. Nadlac și Regulament aferent, acest teren se află în U.T.R 2 - zona Centrului Slovac în subzona Clm2e - subzona centrală cu locuințe mici, preponderent urbane cu funcțiuni complementare admise: construcții destinate învățământului, asistenței medicale, comerțului, serviciilor etc.

Vecinătăți:

Parcela 1 - strada Piața Unirii nr. 9

- la nord – Piața Unirii
- la sud – teren intravilan proprietate persoane fizice
- teren înscris în C.F. nr.304898 Nadlac nr. cad. 304898 cu suprafața de 3012,00 mp., proprietatea Bisericii Evanghelice Luterane Parohia Slovacă (parcela 2).
- la est - Piața Unirii
- teren înscris în C.F. nr.304898 Nadlac cad. 304898 în suprafața de 3012,00 mp., proprietatea Bisericii Evanghelice Luterane Parohia Slovacă (parcela 2).
- la vest – clădire locuințe colective P+2E, teren intravilan.

Parcela 2 - strada G. Cosbuc nr. 52

- la sud - strada G. Cosbuc
- la nord - Piața Unirii
- la est - terenuri intravilane proprietate persoane fizice
- la vest - teren intravilan - terenul înscris în C.F. nr. 302094 Nadlac cad. 302094 fiind în suprafața de 929,00 mp proprietatea Bisericii Evanghelice Luterane Parohia Slovacă Nadlac (parcela 1)

Acces:

Parcela 1 - strada Piața Unirii nr. 9 . Terenul are acces din strada Piața Unirii

Parcela 2 - strada G. Cosbuc nr. 52. Terenul are acces din strada G. Cosbuc și din strada Piața Unirii.

Funcțiunea solicitată prin P.U.Z. este aceea de zonă pentru asistența socială (cămine și azil de bătrâni, centre de asistența socială, case de primire), altele...

Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a PUZ. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități propuse a se desfășura pe

teren, în funcție de prevederile Regulamentului General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în cadrul fiecărei zone funcționale conform cu prevederile PUG.

Sub zonele funcționale propuse pe terenul care urmează să fie reglementat sunt:

Construcții	- 50%
Spatii verzi total parcela minim	- 30%
Platforme carosabile si parcare	- 20%

Indicii urbanistici propuși prin PUZ:

POT propus – 50%

CUT propus – 1,00

După aprobare zona figurată în planșa de Reglementări Urbanistice a PUZ, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

(Conf. Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM -007 – 2000)

4.1. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Profilul funcțional admis :

- nu este cazul

Profilul funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului:

- nu este cazul

Protecția față de poluare și alte riscuri:

- nu este cazul

4.2. 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) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Nu este cazul

4.3. Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turiștilor vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunica consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- Nu este cazul

4.4. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- Nu este cazul

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare cailor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Nu este cazul

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- Nu este cazul.

4.7. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. 1

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului Culturii.

- Terenul este situat în Ansamblul urban Nadlac AR-II-a-B-00633 și în vecinătatea monumentului istoric AR-II-m-B-00635.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri și torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- nu este cazul de expunere la riscuri naturale în zonă

5.2. 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, cai 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, surpări de teren ori 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 acestora.

- Nu este cazul

5.3. 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 se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrul sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de

interne.

- Nu este cazul

5.4. 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.*

- Alimentarea cu apă se realizează de la rețeaua stradala existenta.

Rețelele de apa potabila vor fi executate din materiale avizate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 275/2012.

- Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea de cămine si conducte din PVC tip SN4 si se vor deversa gravitațional in rețeaua stradala existenta.

- Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi si burlane care vor fi preluate de o rețea de cămine si conducte din PVC tip SN4 si deversate gravitațional in rețeaua stradala existenta.

- Alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se realizează din rețeaua existenta.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(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 prezentul regulament (Ghid pentru elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000)*

- Prin realizarea PUZ se propune :

ZONA ASISTENTA SOCIALA

Subzone Funcționale propuse:

- Clădiri pentru asistenta sociala – existent si propus

- Spații verzi

- Platforme carosabile si parcare, circulații pietonale

5.6. Procentul de ocupare a terenului

(1) *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. .*

POT propus – 50,00%

CUT propus – 1,00

5.7. 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.*

- Nu este cazul

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. 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.

6.2. 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) *conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti 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.*

(2^1) *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*).

Amplasarea față de drumurile publice se va realiza cu respectarea aliniamentului impus prin planșa de Reglementări Urbanistice

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- nu este cazul

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi

Ferate "C.F.R." - S.A.

- nu este cazul

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- nu este cazul

6.7. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Aliniamentul se stabilește la drumul din care se propune accesul pe - Piața Unirii. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. 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.*

Pentru a fi construit, 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.

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. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie pentru curțile interioare închise pe toate laturile, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public este mai mică de 0,5m.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori (personal);

- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. Accese pietonale

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și a 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.*

Zonificarea funcțională a incintei trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese -carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. 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) *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.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

8.3. 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, 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

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

9.1. 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.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- Nu e cazul. Nu este necesara parcelarea terenului propus pentru reglementare. Se va realiza unificarea celor doua parcele după aprobarea PUZ si înainte de emiterea Autorizației de Construire.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus conform plansei de Reglementări urbanistice din prezentul P.U.Z..

9.3. 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.

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

10.1. 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.

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni. Parcările se vor amenaja în interiorul fiecărei parcele, numărul locurilor de parcare fiind stabilit în funcție de numărul de personal și de vizitatori.

10.2. Spații verzi și plantate

(1) *Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.*

10.3. Împrejmuiri

(1) *În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:*

a) *împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*

b) *împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

(2) *Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.*

Incinta va fi împrejmuia pe perimetrul exterior – limita terenului.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale stabilite conform punctului 11. din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona funcțională propusă prin PUZ este cea de Zona pentru Asistența Socială– AS.

Aceasta devine funcțiune determinantă pentru zona reglementată.

Subunitățile funcționale propuse sunt:

Sub zona - Clădiri pentru asistența socială – existent și propus	- So
Sub zona - Cai de acces Platforme carosabile și parcare	- Pc
Sub zona - Spații verzi total parcelă	- SP
Sub zona - echipare tehnico-edilitară	- TE

Se mențin celelalte funcțiuni complementare: comerț/servicii, locuințe, birouri, învățământ, turism, prevăzute prin PUG.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Asistența socială So

Zonele cu această funcționalitate includ suprafețele destinate construcțiilor.

2. Căi de acces și platforme carosabile Pc

Zonele amenajate se referă la cai de acces din drumurile publice, cai de acces carosabile, platforme de parcuri în incintă.

3. Spații verzi

Zonele cu această funcționalitate includ totalitatea suprafețelor amenajate neocupate de zone construite, drumuri publice, instalații.

- spații verzi amenajate SP

4. Echipare edilitară TE

Aceasta se referă la echipamente cu privire la alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentarea cu energie electrică.

Tipuri	Alimentare cu apă	TEA
	Canal menajer	TEM
	Canal pluvial	TEP
	Alimentare cu energie electrică	TEE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată se află în Ansamblul urban Nadlac AR-II-a-B-00633 și în vecinătatea monumentului istoric AR-II-m-B-00635.

Terenul este amplasat în UTR2, zona Centrului Slovac, existentă, cu regim de înălțime P+2E+M, în subzona Cc2e și P+1E+M în subzona C1m2e.

Cc2e – subzona centrală preponderent comercială, existentă, cuprinzând latura sudică a Pieței Unirii.

Funcțiuni complementare –

Construcții destinate locuințelor, birourilor, comerțului și serviciilor.

POT 80%

CUT 3,2

CIm2e – subzona centrala cu locuințe mici, preponderent urbane existente

Funcțiuni complementare –

Construcții destinate învățământului, asistentei medicale, comerțului, serviciilor, birourilor, turismului.

POT 40%

CUT 1,2

UTR2 (Cc2e, CIm2e)

Utilizări permise – asistenta sociala, (cămine și azil de bătrâni, centre de asistenta sociala, case de primire), altele...

1. Generalități

Art. 1 Zone și subzone functionale

Zona pentru Asistenta Sociala – AS:

- Sub zona –

- | | |
|---|----|
| 1. Asistenta sociala | So |
| - construcții pentru asistenta sociala Centru de Zi pentru Bătrâni | |
| 2. Căi de acces și platforme carosabile | Pc |
| - cai de acces în incintă, platforme carosabile, platforme parcare și angajați/vizitatori | |
| 3. Spații verzi | |
| - spații verzi amenajate – 30% | |
| 4. Echipare edilitară | TE |
| - alimentare cu apă | |
| - rețele de canalizare menajera și pluvială | |
| - alimentare cu energie electrică | |

Art. 2 Funcțiunea dominantă

Zona pentru Asistenta Sociala – AS:

- Sub zona –

- | | |
|----------------------|----|
| 1. Asistenta sociala | So |
|----------------------|----|

Art. 3 Funcțiuni complementare

- | | |
|---|----|
| 2. Căi de acces și platforme carosabile | Pc |
| - cai de acces în incintă, platforme carosabile, platforme parcare și angajați/vizitatori | |
| 3. Spații verzi | |
| - spații verzi amenajate – 30% | |
| 4. Echipare edilitară | TE |
| - alimentare cu apă | |
| - rețele de canalizare menajera și pluvială | |
| - alimentare cu energie electrică | |

2. Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizări permise

- Construcții pentru asistenta sociala și anexe aferente, cai de acces și platforme carosabile și parcare, spații, echipare tehnico-edilitară.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- echipamente legate de funcționarea zonei.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

- nu este cazul

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- construcții - altele decât cele menționate mai sus,
- construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice altele decât cele prevăzute la art.4, depozite de deșuri, concentrări de substanțe toxice, funcțiuni industriale (de orice fel), funcțiuni pentru depozitare și logistică, construcții provizorii de orice fel, funcțiuni poluante (orice fel de poluare inclusiv poluare fonică)

Protecția față de poluare și alte riscuri:

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor din zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se va respecta regulamentul General de Urbanism.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, sau pot fi alipite pentru corelarea funcțiilor între existent și propus.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat este front la Piața Unirii și strada Unirii.

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 CFR

- nu este cazul

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 planșei de reglementări.

Fata de aliniament – Piața Unirii la nord, construcțiile propuse se vor amplasa la 6,80 m .

Fata de aliniament – Piața Unirii la nord, construcțiile existente sunt amplasate front – 0,00 m.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Fata de limitele laterale ale parcelei construcțiile propuse se vor amplasa la următoarele distanțe:

- 2,00 m fata de limita terenului în stânga (la vest)

- 18.67 m fata de construcțiile existente – Cantina de bătrâni - (la sud)

- 10,85 m fata de limita terenului în dreapta (la est)

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, nu mai puțin de 3,5 m, sau alipite pentru corelarea funcțiilor.

Fata de limitele laterale ale parcelei construcțiile existente sunt amplasate la următoarele distanțe:

- 0,00 m – fata de limita terenului în stânga (la vest)

- 0,00 m – la frontul străzii Cosbuc fata de limita terenului la sud - (la sud)

- 2,00 m fata de limita terenului în dreapta (la est)

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accese carosabile

Prin PUZ, accesul se realizează din Piața Unirii și strada Cosbuc.

Art. 17 Accese pietonale

Prin PUZ, accesul se realizează din Piața Unirii și strada Cosbuc.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Prin PUZ se propune racordarea obiectivelor propuse la rețelele publice existente.

- Alimentarea cu apă se realizează de la rețeaua stradala existentă.

Rețelele de apă potabilă vor fi executate din materiale avizate conform Ordinului Ministerului Sănătății 275/2012.

- Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua stradala existentă.

- Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi și burlane care vor fi preluate de o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și deversate gravitațional în rețeaua stradala existentă.

- Alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se realizează din rețeaua existentă.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea clădirilor, atât cea existentă cât și cea propusă, se va realiza o extindere a rețelei publice de apă potabilă, până în fața obiectivului. Extinderea se va realiza de la conducta existentă pe strada Victoriei, dintr-o conductă de PVC cu diametrul de 110mm, prin intermediul unui camin de vane, iar racordul va fi din teava de PEHD PE80 D110mm.

Canalizare apei uzate menajere

Deoarece nu există o rețea de canalizare menajeră care să poată prelua gravitațional ambele clădiri, pentru evacuarea apelor uzate menajere de la clădirea propusă și de la cea existentă, se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră de la Caminul existent pe strada Victoriei, până în fața clădirii propuse. Racordul se va realiza în caminul de vizitare propus pe această rețea. Rețeaua de canalizare menajeră va fi alcătuită din conducte din PVC-SN4 cu diametrul de 250 mm și cămine de vizitare amplasate la intersecții de conducte și la distanțe care să nu depășească 50m între cămine.

Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul de energie electrică existent se va reface pentru acoperirea noului necesar de putere electrică necesar pentru noul obiectiv. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție a furnizorului. Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili de către furnizor prin fișa/studiul de soluție, elaborate în cadrul avizului tehnic de racordare, care se va întocmi la solicitarea beneficiarului. Lucrările de alimentare cu energie electrică se vor executa de către furnizor sau firme atestate pentru astfel de lucrări, în baza unei documentații tehnice distincte.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Echiparea cu rețele tehnico-edilitare. Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse de avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări. Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de acestea.

Rețelele de apă și canalizare sunt proprietatea publică a orașului. Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a persoanelor juridice.

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

Art. 21 Parcelarea

Terenul studiat se constituie în două parcele. Se va realiza unificarea acestora, după aprobarea PUZ, înainte de solicitarea Autorizației de Construcție.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim va fi:

- P+1+M
- Hmaxim la coama - 15,00 m

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- conform articolului 32 din RGU;

Stabilirea aspectului exterior al construcțiilor trebuie să respecte următoarelor reguli:

- aspectul lor exterior să nu contravină funcțiunii acestora;
- să nu deprecieze aspectul general al zonei;

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadele principale. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparent, în exteriorul clădirilor sau pe domeniul public.

Învelitorile pot fi de tip șarpantă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară admisă prin P.U.Z.

POT propus –50,00%

Art. 25. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT propus –1,00

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

Art. 26. Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare este conditionata de posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Art. 27. Spații verzi si plantate

Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Sunt prevăzute spatii verzi in suprafata de 30% din suprafata terenului.

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Se va acorda atentie reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând in: aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Art. 28. Imprejurimi

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicata, imprejurimile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate (daca e cazul).

Imprejurimile spre strada se vor pozitiona pe linia de aliniere a strazii (daca e cazul). Portile imprejurimilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior (daca e cazul).

Spre frontul strazilor se vor realiza imprejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici si plase de sarma. Inaltimea acestor imprejurimi va fi de maxim 2,00 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30-0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu. Stalpii imprejuririi nu vor depasi 2,40 m.

Pe limitele laterale, se recomanda realizarea aceluiasi tip de imprejurire transparenta.

Art. 29. Gestionarea deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in containere speciale urmand a fi evacuate periodic prin colectarea lor de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Întocmit:

arh. Botos Adalbert