

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ȘI ACCES CAROSABIL
DIN STR. INDEPENDENȚEI

Amplasament:

Jud. Arad, oraș Nădlac, P-ța Unirii nr. 4, 6, 6A

Beneficiar:

S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L.

Faza:

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR CLi2e AFERENT "CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ȘI ACCES CAROSABIL DIN STR. INDEPENDENȚEI"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Orașului Nădlac, P-ța Unirii nr. 4, 6, 6A, în zona Centrului Slovac, în cadrul Ansamblului Urban Nădlac Nord, în UTR nr. 2, subzona Cli2e conform PUG Nădlac aprobat prin HCL Nădlac nr. 169/30.12.2013.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă comerț, servicii – în concordanță cu funcțiunile admise zonei

Zona studiată are suprafața de **23.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de acces carosabil la incintă la Str. Independenței și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **1.654 mp** conform Extras CF nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea zonei cu o construcție având funcțiunea principală comerț, respectiv funcțiunea admisă servicii, construcții administrative, financiar bancare, în regim de înălțime P+1 și amenajarea incintei, asigurarea accesului carosabil din drumul public existent (Str. Independenței).

Elaborarea prezentului PUZ este necesară datorită instituirii prin PUG Nădlac aprobat a interdicției temporare de autorizare a construcțiilor în zonele centrale, cu excepția celor destinate locuințelor și echipării tehnico-edilitare, până la elaborare PUZ sau PUD, după caz, pentru zona sau amplasamentul destinat construcției.

Astfel, prin PUZ nu se propune schimbarea destinației zonei/terenului care face obiectul investiției propuse, menținându-se funcțiunile complementare locuirii prevăzute prin PUG Nădlac pentru această subzonă: comerț/servicii, învățământ, instituții financiar-bancare, dar este propusă creșterea procentului de ocupare a terenului și reglementarea zonei cu propuneri.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

Amplasamentul se situează în intravilanul orașului Nădlac, în zona Centrului Slovac, în cadrul Ansamblului Urban Nădlac Nord, în UTR nr. 2, subzona Cl2e conform PUG Nădlac aprobat prin HCL Nădlac nr. 169/30.12.2013. Arhitectura construcției propuse va respecta specificul zonei protejate – Centrul Slovac, prin respectarea condițiilor impuse prin Avizul nr. 338/U/15.11.2017 al Direcției Județene pentru Cultură Arad:

- efectuarea diagnosticului arheologic intruziv pentru aprofundarea informațiilor existente referitoare la patrimoniul arheologic, în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor

- compatibilitate a soluțiilor constructive și a materialelor folosite cu țesutul construit existent

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 82 din 08.11.2017**, eliberat de Primăria Orașului Nădlac.

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 201195797/27.11.2017 emis de Enel Distribuție Banat S.A.:**

- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categoria C, D, E pericol de incendiu): balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV existent, va fi de 1 m, conf. PE 106/2003
- distanța minimă măsurată pe orizontală între axul LEA 20 kV și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, conf. PE 106/2003
- distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejmuirii propuse a se construi (îngrădiri metalice, spaliere) și conductorul inferior al LEA 0,4 kV echipată cu conductor neizolat la săgeată maximă, va fi de 1,5 m conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe verticală în zona de acces între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie de minim 6 m, conf. PE 106/2003.

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 837/07.12.2017 emis de Delgaz Grid S.A.:**

- săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale se va realiza obligatoriu manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubulr sau alte elemente de construcție ale rețelei de gaz.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 347/10.01.2018:**

- se va respecta procentajul de spațiu verde prevăzut în plan – 114 mp (6,90% din suprafața incintei reglementate)
- se vor lua toate măsurile pentru reducerea la minim a disconfortului generat de zgomotul produs ca urmare a aprovizionării magazinului

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul CNADNR faza PUZ nr. 95426/06.12.2017:**

- accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situație sc. 1:500 anexat avizului și vizat spre neschimbare

Se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul nr. 338/U/15.11.2017 al Direcției Județene pentru Cultură Arad:**

- efectuarea diagnosticului arheologic intruziv pentru aprofundarea informațiilor existente referitoare la patrimoniul arheologic, în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor
- compatibilitate a soluțiilor constructive și a materialelor folosite cu țesutul construit existent

Se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 07/10.01.2018:**

- ape pluviale potențial poluate cu produse petroliere provenite de pe suprafețele parcajelor, respectiv din zone ale platformelor posibil expuse, vor fi preepurate într-un sistem denisipator – separator de hidrocarburi, dimensionat corespunzător cu suprafețele deservite, după care se vor evacua în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe Str. Independenței.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include o construcție P+1 propusă și parțial amenajări platforme andocare – față de limitele de proprietate:

- sud (aliniament stradal): pe limita de proprietate, asigurând o linie continuă a frontului stradal relativ continuu existent
- nord: minim 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2 față de limita de proprietate (spre vecin cu parcela la front Str. Independenței)
- est: pe limita de proprietate, alipit de locuința Parter învecinată la est
- vest: minim 0,96 m față de limita de proprietate vestică, respectiv minim 2,00 m față de locuințele colective P+2 existente

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării construcției propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte 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 ori construcții de acest gen.

Accesul carosabil a incintă se va asigura din Str. Independenței, prin viraj exclusiv de dreapta, prin intermediul unei intersecții în "T" simplă, cu raze de girație de 12,00 m și insulă realizată din marcaj pentru separarea sensurilor intrare/ieșire.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a Str. Independenței cu raze de racordare de 12,00 m;

- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 6,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Independenței s-a prevăzut prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din dec. 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și platforme aprovizionare.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal propus este situat pe limita de proprietate dinspre Parcul Central la sud. Acesta este considerat aliniamentul stradal.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura nordică, retragere minim 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2 față de limita de proprietate (spre vecin cu parcela la front Str. Independenței)
- pe latura estică a parcelei, construcția propusă va fi amplasată pe limita de proprietate, alipit de locuința Parter învecinată la est
- pe latura vestică, corpul propus va fi amplasat la minim 0,96 m față de limita de proprietate, respectiv minim 2,00 m față de locuințele colective P+2 existente la vest
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil sau amplasarea obiectivului cu obținerea acordului proprietarilor afectați;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a construcției se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre platforma carosabilă propusă în incinta reglementată, de lățime 6,00 m.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se va asigura accesul exclusiv pietonal dinspre Parcul Central, iar dinspre Str. Independenței se va asigura un acces pietonal secundar, paralel cu cel carosabil.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelilor edilitare.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului. Parcelele care compun în prezent incint, înscrise în CF nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac, vor fi alipite înaintea autorizării construcțiilor.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim pentru construcția propusă este **P+1**, cu înălțimea maximă de **8,00 m** față de CTS, iar pentru obiectele publicitare de 6,00 m față de C.T.S. Clădirea propusă va avea un volum paralelipipedic, cu acoperiș cu pantă redusă, mascat de atice.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei – se va avea în vedere menținerea caracterului zonei Centrului Slovac. Se vor folosi materiale compatibile cu țesutul construit existent, dar cu utilizarea într-o pondere medie și a elementelor contemporane de arhitectură, ținând cont de specificul funcțiunii propuse (supermarket), prin:

- menținere aliniament stradal relativ continuu, existent pe latura nord a Pieței Unirii/ Parcului Central
- utilizarea unor elemente specifice arhitecturii sec. XIX - început sec. XX, cum sunt materialele de construcție (zidărie, cărămidă aparentă, elemente metalice tip fier forjat), elemente constructive repetitive în fațade (goluri de geam, stâlpi de rezistență sau aparenti, ancadramente, etc.)
- volumetrie paralelipipedică, specifică arhitecturii moderne, cu posibilitatea extinderii etapizate a clădirii până la regimul maxim de înălțime propus (P+1), care să urmărească, prin elementele sale, înscrierea în profilul înălțimilor elementelor clădirilor învecinate (balcoane, cornișe, etc.); acest tip de volum va avea o prezență relativ neutră în frontul construit, asigurând trecerea pe verticală de la volumul masiv al blocului de locuințe Parter înalt+2E din stânga la locuința Parter înalt din dreapta incintei reglementate
- inserția unor materiale moderne, alături de cele tradiționale: sticlă termoizolantă, placări cu elemente metalice plane (tablă plană fălțuită, aluminiu, etc.)

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă paștișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim **60%** din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,20**.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Datorită tipului de magazin de proximitate, unde accesul clienților se face preponderent pietonal sau cu bicicleta, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale sub 1.000 mp. Sunt asigurate un minim de 11 locuri parcaje autoturisme mici (angajați/clienți).

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – comerț/servicii, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafața de minim 6,90%.

Împrejurimi:

Împrejurimile pe limitele laterale de proprietate se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația unități comerț/servicii în regim de înălțime maxim P+1E – "Cl2e".

Subunități:

Isc02 – Comerț / servicii P+1

Cc – Căi de comunicație carosabilă Str. Independenței, prospect carosabil 7,00m

Cc1 – Drum incintă, platformă carosabilă

P – Platformă parcaje

SP – Zone verzi amenajate

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **comerț / servicii**.

2.2. Utilizări permise

Construcții **administrative și financiar-bancare**.

2.3. Utilizări interzise

Construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea solului sau aerului și construcții destinate locuirii colective, comerțului en-gros și depozitării, industrie sau servicii poluante.

2.4. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona Cl2e – comerț/servicii

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime P+1E
- Spațiu verde minim 6,90 % - funcțiune comerț/servicii

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚIE COMERȚ / SERVICII

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: comerț, servicii
- funcțiuni admise: construcții administrative și financiar-bancare

Funcțiuni interzise:

- construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea solului sau aerului și construcții destinate locuirii colective, comerțului en-gros și depozitării, industrie sau servicii poluante

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de P+1, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m față de cota CTS

Regim de aliniere:

- construcția propusă va fi amplasată la:
 - **sud** (aliniament stradal, spre Parcul Central): pe limita de proprietate, asigurând o linie continuă a frontului stradal relativ continuu existent
 - **nord**: minim 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2 față de limita de proprietate (spre vecin cu parcela la front Str. Independenței)
 - **est**: pe limita de proprietate, alipit de locuința Parter învecinată la est
 - **vest**: minim 0,96 m față de limita de proprietate vestică, respectiv minim 2,00 m față de locuințele colective P+2 existente

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: tei
- plantații de protecție caroasabil: salcâm, conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona Cli2e (1.654 mp) – comerț / servicii:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20

Subunități:

Cc – Căi de comunicație carosabilă Str. Independenței, prospect carosabil 7,00 m

- destinație: drum public de acces carosabil la incintă
- se vor reface bordurile, zonele de protecție, după execuția accesului carosabil la incintă
- este interzis virajul la stânga (intrare-ieșire)

Cc1 – Drum incintă, platformă carosabilă

- destinație: acces carosabil la incintă și la platforma andocare
- apele pluviale de pe platforme vor fi dirijate astfel încât să nu fie afectate vecinătățile

P – platformă parcaje

- va fi prevăzut câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale sub 1.000 mp

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 6,90% pentru funcțiunea dominantă a zonei – comerț/servicii.

V. 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. Doriană Balogh