

## **VOLUMUL 2**

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

#### Dispoziții generale

#### **Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.**

**1.1.** Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întreaga suprafață a P.U.Z. durata de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. este de până la 10 ani.

**1.2.** R.L.U. aferent P.U.Z., explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G., pentru Comuna Moldovenesti și a regulamentului aferent neaducând modificări majore acestora.

**1.3.** R.L.U. aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a Comunei Moldovenesti și se aprobă de către Consiliul Local.

**1.4.** Modificarea R.L.U. aferent P.U.Z. care detaliază prevederile P.U.G. pentru Comuna Moldovenesti, se poate face cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

#### **Art. 2. Baza legală**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construcții în intravilanul teritorial administrativ al zonei studiate.

Baza legală a elaborării: Legea nr. 50/1994 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996, Ordinul 91/1991 al MLPAT, metodologia cadru vizând Regulamentul local de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 80/N/18.XI.1996

#### **Art. 3. Domeniul de aplicare**

1. Domeniu de aplicare: planul de urbanism zonal împreună cu regulamentul, devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul zonei studiate.

2. Prezentul PUZ împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în PUZ.

Zona este destinată activităților economice, industriale și de depozitare.

#### **Art. 4 Corelări cu alte documentații**

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent detaliază prevederile aprobate ale P.U.G. Comuna Moldovenesti și regulamentul Local de urbanism, fără a le aduce modificări majore, (stabilire de zonă funcțională, întindere, etc.).

Detalierea s-a făcut pe ridicări topografice sc. 1/5000 .

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent este corelat cu viitorul P.U.G. Comuna Moldovenesti și regulamentul Local de urbanism, aflat în lucru la ora actuală, respectând în totalitate prevederile impuse pentru aceasta zonă.

Proiect nr. 311 faza PUZ, Beneficiar PRIMARIA COMUNEI MOLDOVENESTI, aprobat cu nr.....

### **Art. 5 Diviziunea terenurilor în zone și subzone și unități teritoriale de referință**

Diviziunea terenului cuprins în prezentul PUZ în zone și subzone s-a făcut având la bază prevederile PUG Comuna Moldovenesti și R.L.U. aferent, precum și PUZ-urile avizate până în prezent. Pentru suprafața studiată ca funcțiune dominantă este cea de activități economice, industrial și de depozitare, circulații și accese s-au delimitat următoarele zone:

- **Zona studiată de PUZ = 327,31 ha**
- **UAT Moldovenesti**
- **Sat Badeni**

### **Art. 6 Reglementari pentru zona reglementate prin Planul Urbanistic Zonal**

- (1) Planul Urbanistic Zonal PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ PARC LOGISTIC BADENI, sat BĂDENI, comuna MOLDOVENEȘTI stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință

**UTR ID – ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE, INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**

**UTR IS – ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE MIXTE – COMERT, EDUCATIE, ALIMENTATIE**

**UTR IP – ZONĂ PIATĂ AGROALIMENTARĂ**

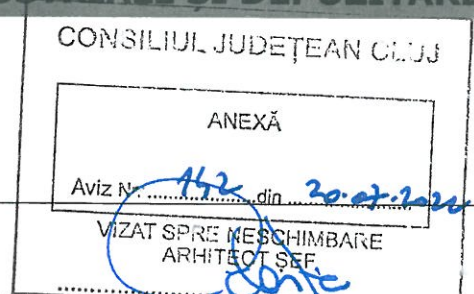
**UTR TR**

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>142</u> din <u>20.07.2022</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	
<i>[Signature]</i>	



## ID – ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE, INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI



#### **Articolul 1: Condiționări generale**

- (1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (2) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

#### **Articolul 2: Servituți**

- (1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **Articolul 3: Utilizări permise**

- (1) Activități productive agro-industriale nepoluante, desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari; Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- (2) Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari; Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- (3) Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, economice; Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitarii bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită

suprafețe mari de teren;

- (4) Cabinete de consultații medicale sau prim-ajutor organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii, atunci când acestea sunt impuse de normele de funcționare în desfășurarea activității. Unități de alimentație publică gen cantina sau sala de mese, organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii;
- (5) Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului - Clădiri multifuncționale – birouri, administrative, tehnologice;
- (6) Autobază, garaj și atelier de întreținere a mijloacelor de transport rutier; Autoservice, spălătorie auto; Stații de combustibili cu servicii aferente; Parcaje; Echipare edilitară; Circulații / platforme pietonale și carosabile.
- (7) Cazare în regim hotelier – tranzit și business. Activități training – cursuri dezvoltare diverse specialități
- (8) Activități producere energie verde

#### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

- (1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \text{ liber} \geq 1,4 \text{ m}$ );
- (2) Se permit activități poluante în construcții mari și mijlocii cu condiția elaborării unei documentații de urbanism și respectarea prevederilor legislației în vigoare.

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4.
- (2) Sunt interzise funcțiunile de locuire, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
  - a. suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 4.000 mp;
  - b. frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- (2) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.



### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 6 metri. Aliniamentul se raportează la limita dată de profilele stradale din documentație.

### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.
- (2) Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

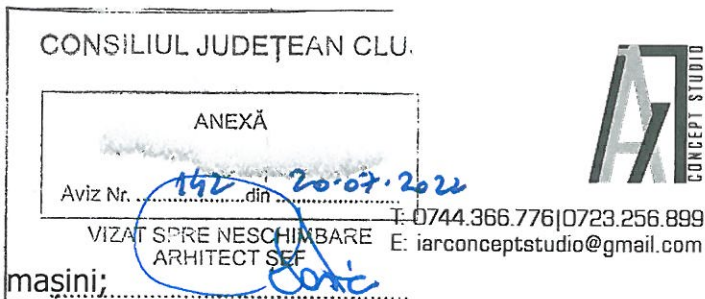
- (1) Autorizarea construcțiilor se va face doar în următoarele condiții:
- Reteaua de drumuri este realizată până la stratul de asfalt;
  - Exista posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției;
  - Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
  - Este asigurată întoarcerea autovehiculelor/autocamioanelor (în funcție de destinația construcției) în interiorul parcelei.
- (2) În vederea implementării investiției:
- se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul comunal DC 82
  - se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul de exploatare situat la nord (limita cu UAT Mihai Viteazu)
  - se va amenaja accesul la parcul logistic din drumul de exploatare asfaltat situat la vest (continuarea str. Gării - UAT Mihai Viteazu)
  - se va realiza drumul de exploatare asfaltat din zona centrala a parcului care face legătura cu DN1 prin sensul giratoriu existent – profil drum propus 17 m
  - se vor moderniza drumurile de exploatare existente și se vor realiza drumuri noi propuse. Acestea sunt grupate în două categorii de drum:
    - Drumuri principale – profil 17 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; spațiu verde 1m/ sens; pista bicicliști 1,5m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens
    - Drumuri secundare – profil 12 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens

- (3) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (4) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- (5) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- (7) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (8) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- (9) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor pentru o preluare controlată.
- (10) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de accesibilitatea mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora;
- (6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform specificațiilor Anexei nr. 5 a Ghidului privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin ordinul Ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 21/N/10.04.2000;
- (7) Pentru toate construcțiile, minim 10% dintre locurile de parcare vor fi prevăzute cu





stații de încărcare electrică pentru mașini;

- (8) Pentru construcțiile care depășesc suprafața de 10,000 mp, se impune realizarea unei stații de autobus, în cazul în care cea mai apropiată stație se află la o distanță mai mare de 300m;

### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (1) Înălțimea maximă admisă a, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, va fi după cum urmează:
- 30 m, pentru clădirile construite cu materiale/soluții ecologice și/sau clădirile cu acoperiș vegetat sau acoperire a minim 75% din suprafața acoperișului cu captatori solari;
  - 15 m pentru clădirile care nu se încadrează la punctele de mai sus.
- (2) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt va fi după cum urmează:
- 30 m, pentru clădirile construite cu materiale/soluții ecologice și/sau clădirile cu acoperiș vegetat sau acoperire a minim 75% din suprafața acoperișului cu captatori solari;
  - 20 m pentru clădirile care nu se încadrează la punctele de mai sus.

### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

- (1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente
- Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
  - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
  - Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;
- (2) Realizarea rețelilor edilitare

- a. Autorizarea construcțiilor se va face doar în condițiile în care infrastructura edilitară este realizată;
- b. În vederea asigurării calității mediului construit din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice 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; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- (3) Apele pluviale - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (4) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,20m și transparentă peste cota de 1,20m.

### **Articolul 15: Spații verzi**

- (1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 10% din suprafața totală a parcelei.
- (2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%.
- (3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale. Se vor planta specii indigene de arbori și pomi. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 200 mp.

### **Articolul 16: Împrejmuiri**

- (1) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei și vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- (2) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, cu o înălțime minimă de 30 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, care poate fi dublată de gard viu. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,2 m.
- (3) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.



## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi după cum urmează:

- POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT-ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim = 75%, din considerente de construire ecologică/suținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei :

- +10%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,  
SAU  
+15%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;
- +10%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +5% pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;
- +15% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:

- CUT maxim = 0.5, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

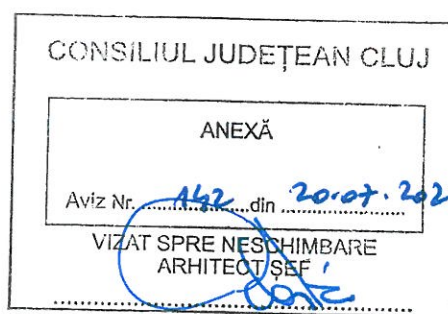
În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT-ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim = 2 din considerente de construire ecologică/suținerea economiei locale, prin cumularea CUT-ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei :

- +0.3, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,  
SAU  
+0.5, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;
- +0.3, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +0.2, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

- +0.5, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

### Cerințe obligatorii:

- *Certificatul BREEAM/LEED sau echivalent aferent etapei de proiectare va fi piesă obligatorie pentru obținerea autorizației de construire*
- *Certificatul final, aferent construcției finalizate, va fi piesă obligatorie la recepția construcției. Se admit doar certificate pentru clădiri noi sau pentru reabilitări majore, fiind excluse tipurile de certificări pentru clădiri existente. Nu se admit, deci, certificările „BREEAM International In-Use”, „LEED for Operations and Maintenance” sau variantele pentru clădiri existente ale altor atestări echivalente cu BREEAM sau LEED, compatibile cu normele UE.*





## IS – ZONĂ ACTIVITATI ECONOMICE MIXTE - COMERT, EDUCATIE, ALIMENTATIE

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

#### **Articolul 1: Condiționări generale**

- (1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (2) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

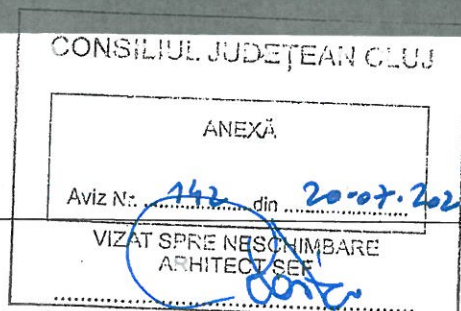
#### **Articolul 2: Servituți**

- (2) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **Articolul 3: Utilizări permise**

- (1) Funcțiuni administrative – birouri, sedii de companii, showroom-uri, etc.;
- (2) Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- (3) Funcțiuni culturale: spații expoziționale, săli de conferințe etc;
- (4) Funcțiuni de educație: creșă, grădiniță, after-school;
- (5) Alimentație publică;
- (6) Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; Depozit, centru de distribuție; Comerț; Autoservice, spălătorie auto, showroom;
- (7) Cazare: pensiuni, hoteluri; Activități productive în construcții mici; Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului; Echipare edilitară; Circulații /



- platforme pietonale și carosabile, parcaje publice;  
(8) Loc de joacă pentru copii; Grădini, scuaruri publice.

#### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

- (1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4.  
(2) Sunt interzise funcțiunile de locuire, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:  
a. suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2.000 mp;  
b. frontul la stradă să fie de minim 20 metri;  
(2) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.  
(3) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

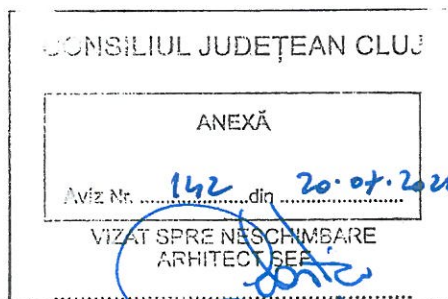
#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 6 metri. Aliniamentul se raportează la limita dată de profilele stradale din documentație.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.  
(2) Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, dar nu





T: 0744.366.776 | 0723.256.899  
E: iarconceptstudio@gmail.com

mai puțin de 5 metri.

### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

- (1) Autorizarea construcțiilor se va face doar în următoarele condiții:
  - a. Rețeaua de drumuri este realizată până la stratul de asfalt;
  - b. Exista posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției;
  - c. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
  - d. Este asigurată întoarcerea autovehiculelor/autocamioanelor (în funcție de destinația construcției) în interiorul parcelei.
- (2) În vederea implementării investiției:
  - a. se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul comunal DC 82
  - b. se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul de exploatare situat la nord (limita cu UAT Mihai Viteazu)
  - c. se va amenaja accesul la parcul logistic din drumul de exploatare asfaltat situat la vest (continuarea str. Gării - UAT Mihai Viteazu)
  - d. se va realiza drumul de exploatare asfaltat din zona centrala a parcului care face legătura cu DN1 prin sensul giratoriu existent – profil drum propus 17 m
  - e. se vor moderniza drumurile de exploatare existente si se vor realiza drumuri noi propuse. Acestea sunt grupate in doua categorii de drum:
    - Drumuri principale – profil 17 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; spațiu verde 1m/ sens; pista bicicliști 1,5m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens
    - Drumuri secundare – profil 12 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens
- (3) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (4) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- (5) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- (6) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- (7) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (8) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- (9) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor pentru o preluare controlată.
- (10) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de accesibilitatea mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora;
- (6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform specificațiilor Anexei nr. 5 a Ghidului privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin ordinul Ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 21/N/10.04.2000;
- (7) Pentru toate construcțiile, minim 10% dintre locurile de parcare vor fi prevăzute cu stații de încărcare electrică pentru mașini;
- (8) Pentru construcțiile care depășesc suprafața de 10,000 mp, se impune realizarea unei stații de autobuz, în cazul în care cea mai apropiată stație se află la o distanță mai mare de 300m;

### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (3) Înălțimea maximă admisă a, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, va fi după cum urmează:
  - a. 30 m, pentru clădirile construite cu materiale/soluții ecologice și/sau clădirile cu acoperiș vegetat sau acoperire a minim 75% din suprafața acoperișului cu captatori solari;



- b. 15 m pentru clădirile care nu se încadrează la punctele de mai sus.
- (4) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt va fi după cum urmează:
- 30 m, pentru clădirile construite cu materiale/soluții ecologice și/sau clădirile cu acoperiș vegetat sau acoperire a minim 75% din suprafața acoperișului cu captatori solari;
  - 20 m pentru clădirile care nu se încadrează la punctele de mai sus.

### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente
  - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
  - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
  - Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;
- Realizarea rețelilor edilitare
  - Autorizarea construcțiilor se va face doar în condițiile în care infrastructura edilitară este realizată;
  - În vederea asigurării calității mediului construit din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice 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; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de

distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

- (7) Apele pluviale - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (8) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,20m și transparentă peste cota de 1,20m.

### **Articolul 15: Spații verzi**

- (4) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- (5) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%.
- (6) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale. Se vor planta specii indigene de arbori și pomi. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 200 mp.

### **Articolul 16: Împrejmuiri**

- (4) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei și vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- (5) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, cu o înălțime minimă de 30 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, care poate fi dublată de gard viu. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,2 m.
- (6) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

## **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

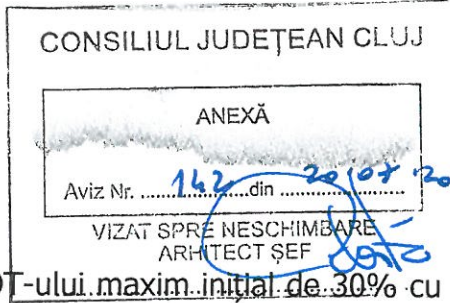
### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi după cum urmează:

- POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT-ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim = 55%, din considerente de construire ecologică/susținerea





T: 0744.366.776 | 0723.256.899  
E: iarconceptstudio@gmail.com

economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei :

- +5%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%, SAU  
+10%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;
- +5%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +10% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

**Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:

- CUT maxim = 1,0, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT-ul maxim inițial de 1.0 poate crește până la CUT maxim = 2,2 din considerente de construire ecologică/susținerea economiei locale, prin cumularea CUT-ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei :

- +0.4, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%, SAU  
+0.6, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;
- +0.2, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari ((în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +0.4, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

**Cerințe obligatorii:**

- *Certificatul BREEAM/LEED sau echivalent aferent etapei de proiectare va fi piesă obligatorie pentru obținerea autorizației de construire*
- *Certificatul final, aferent construcției finalizate, va fi piesă obligatorie la recepția construcției. Se admit doar certificate pentru clădiri noi sau pentru reabilitări majore, fiind excluse tipurile de certificări pentru clădiri existente. Nu se admit, deci, certificările „BREEAM International In-Use”, „LEED for Operations and Maintenance” sau variantele pentru clădiri existente ale altor atestări echivalente cu BREEAM sau LEED, compatibile cu normele UE.*

## IP – ZONĂ PIATA AGROALIMENTARĂ

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 142 din 20.07.2022

VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE  
ARHITECT ȘEF

#### Articolul 1: Condiționări generale

- (1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (2) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

#### Articolul 2: Servituți

- (1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 3: Utilizări permise

- (1) Piața agroalimentară; Activități de comercializare cu produse vegetale și de origine animală care respectă zona de protecție sanitară
- (2) Alimentație publică; Activități comerciale, comerț cu amănuntul
- (3) Servicii publice și administrative care deservesc activitatea de bază; Construcții agricole de depozitare temporară aferente pieței agroalimentare; Construcții de paza cu dotări aferente; Parcare și garare autovehicule

#### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

- (1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare,



echipare și configurare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4.
- (2) Sunt interzise funcțiunile de locuire, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
  - a. suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2.000 mp;
  - b. frontul la stradă să fie de minim 20 metri;
- (2) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.
- (3) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 6 metri. Aliniamentul se raportează la limita dată de profilele stradale din documentație.

### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.
- (2) Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

- (1) Autorizarea construcțiilor se va face doar în următoarele condiții:
  - a. Reteaua de drumuri este realizată până la stratul de asfalt;
  - b. Exista posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției;
  - c. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
  - d. Este asigurată întoarcerea autovehiculelor/autocamioanelor (în funcție de destinația construcției) în interiorul parcelei.
- (2) În vederea implementării investiției:
  - a. se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul comunal DC 82
  - b. se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul de exploatare situat la nord (limita cu UAT Mihai Viteazu)
  - c. se va amenaja accesul la parcul logistic din drumul de exploatare asfaltat situat la vest (continuarea str. Gării - UAT Mihai Viteazu)
  - d. se va realiza drumul de exploatare asfaltat din zona centrala a parcului care face legătura cu DN1 prin sensul giratoriu existent – profil drum propus 17 m
  - e. se vor moderniza drumurile de exploatare existente și se vor realiza drumuri noi propuse. Acestea sunt grupate în două categorii de drum:
    - Drumuri principale – profil 17 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; spațiu verde 1m/ sens; pista bicicliști 1,5m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens
    - Drumuri secundare – profil 12 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens
- (3) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (4) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- (5) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- (7) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (8) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public,



trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

- (9) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor pentru o preluare controlată.
- (10) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de accesibilitatea mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

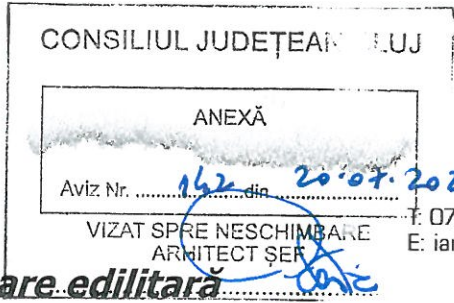
- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora;
- (6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform specificațiilor Anexei nr. 5 a *Ghidului privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism*, aprobat prin ordinul Ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 21/N/10.04.2000;
- (7) Pentru toate construcțiile, minim 10% dintre locurile de parcare vor fi prevăzute cu stații de încărcare electrică pentru mașini;

### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (1) Înălțimea maximă admisă, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt va fi de 15 m.
- (2) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt va fi de 15 m.

### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.



T: 0744.366.776 | 0723.256.899  
E: iarconceptstudio@gmail.com

**Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

- (1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente
  - a. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
  - b. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare.
  - c. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
  - d. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;
- (2) Realizarea rețelelor edilitare
  - a. Autorizarea construcțiilor se va face doar în condițiile în care infrastructura edilitară este realizată;
  - b. În vederea asigurării calității mediului construit din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice 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; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- (3) Apele pluviale - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (4) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,20m și transparentă peste cota de 1,20m.

**Articolul 15: Spații verzi**

- (1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- (2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%.
- (3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale. Se vor planta specii indigene de arbori și pomi. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, și platforme funcționale vor fi



plantate cu minim un arbore la fiecare 200 mp.

### **Articolul 16: Împrejmuiri**

- (1) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei și vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- (2) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, cu o înălțime minimă de 30 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, care poate fi dublată de gard viu. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,2 m.
- (3) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

## **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

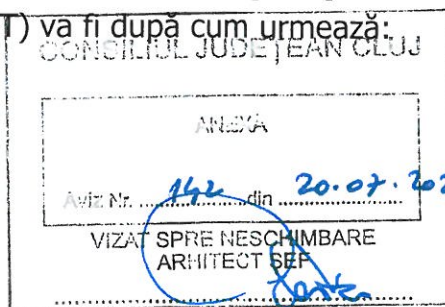
Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi după cum urmează:

- POT maxim = 50%

### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:

- CUT maxim = 1,0



## TR – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

### Art. 6 UTR TR – Zonă circulației auto și pietonale

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 6 Utilizări admise

Drumurile de acces din UTR T sunt drumuri de exploatare cu partea carosabilă de 7 m, 2 benzi de circulație, plus rigole.

În vederea implementării investiției :

- se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul comunal DC 82
- se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul de exploatare situat la nord ( limita cu UAT Mihai Viteazu )
- se va amenaja accesul la parcul logistic din drumul de exploatare asfaltat situat la vest ( continuare a str. Garii - UAT Mihai Viteazu )
- se va drumul de exploatare asfaltat din zona centrala a parcului care face legatura cu DN1 prin sensul giratoriu existent – profil drum propus 17 m
- se vor moderniza drumurile de exploatare existente si se vor propune drumuri noi, fiind grupate in doua categorii de drum :
  - **Drumuri principale** – profil 17 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; spatiu verde 1m/ sens; pista biciclisti 1,5m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens
  - **Drumuri secundare** – profil 12 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; alee pietonala 1,5 m/ sens

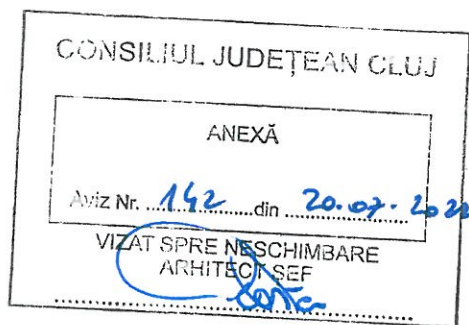
#### Art. 7 Utilizări admise

Lucrări și amenajări specifice menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic.

Lucrări edilitare sau racordurile pentru rețele edilitare.

#### Art. 8 Utilizări interzise

Orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.





## **DISPOZIȚII FINALE**

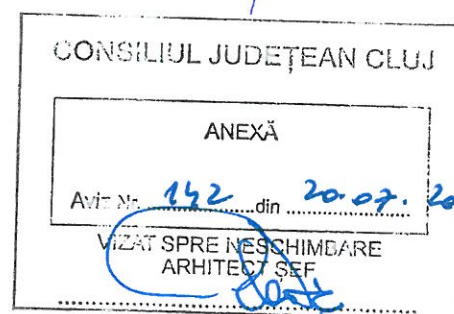
Situații când se pot admite derogări de la regulament :

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului Local de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o documentația de față.

Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării PUZ și PUD incompatibile cu prezentele prevederi.

Derogările se vor propune și aviza de către Consiliul Local sau Consiliul Județean, după care se vor putea opera modificările respective, care pot fi referitoare la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor. aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic de detaliu, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

Întocmit  
Arh. Robert Iozsa

## DISPOZIȚII FINALE

Situații când se pot admite derogări de la regulament :

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului Local de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o documentația de față.

Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării PUZ și PUD incompatibile cu prezentele prevederi.

Derogările se vor propune și aviza de către Consiliul Local sau Consiliul Județean, după care se vor putea opera modificările respective, care pot fi referitoare la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor. aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic de detaliu, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.



Întocmit  
Arh. Robert Iozsa



Coordonator proiect,  
Arh. Stefan Z. Marina

