



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

**„CONSTRUIRE PARC UNEX ȘI REABILITAREA ZONELOR VERZI DIN
CARTIERELE 8 MARTIE, ALEXANDRU SAHIA, GEORGE ENESCU ȘI
MUNCII”**

Cartierul George Enescu

**Str. George Enescu, Oraș Petrița, Județul Hunedoara
Teren nr. cadastral 64833**

PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE PARC UNEX ȘI REABILITAREA ZONELOR VERZI DIN
CARTIERELE 8 MARTIE, ALEXANDRU SAHIA, GEORGE ENESCU ȘI
MUNCII”

CARTIERUL GEORGE ENESCU

Str. George Enescu, Oraș Petrița, Județul Hunedoara
Teren nr. cadastral 64833

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: ORAȘUL PETRIȚA

PROIECTANT: SC INGVISION SRL

FAZĂ: P.U.Z.

COORDONATOR PUZ: urb. Mariana Uglea

DATĂ: 2023



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniu de aplicare.....	5
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	6
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	6
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	9
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	9
10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți	9
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	10
11. Unități și subunități funcționale	10
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
ZP - SPAȚIU VERDE PENTRU SPORT ȘI AGREMENT	10
Anexa nr.1 Glosar de termeni.....	15

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației P.U.Z. – „CONSTRUIRE PARC UNEX ȘI REABILITAREA ZONELOR VERZI DIN CARTIERELE 8 MARTIE, ALEXANDRU SAHIA, GEORGE ENESCU ȘI MUNCII” – CARTIERUL GEORGE ENESCU - Str. George Enescu, oraș Petrița, județul Hunedoara, reglementează imobilul cu nr. cadastral 64833

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z. – „*Construire Parc Unex și reabilitarea zonelor verzi din cartierele 8 Martie, Alexandru Sahia, George Enescu și Muncii*” – CARTIERUL GEORGE ENESCU - Str. George Enescu, oraș Petrița, județul Hunedoara este un regulament cadru având caracter de reglementare.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism pentru teritoriul reglementat cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a teritoriului și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- (2) Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:
 - a) Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
 - c) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
 - d) Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - e) Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
 - f) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - g) Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (3) Avize și acorduri care au stat la baza reglementărilor PUZ:
 - Aviz nr. 14639R din 06.07.2023 emis de APA SERV VALE JIULUI SA
 - Aviz nr. 381482056 din 29.06.2023 emis de DELGAZ GRID SA
 - Avizul nr. 17924504/25.07.2023 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT SA
 - Adresa nr. 197/03.07.2023 emisă de SOCIETATEA COMPLEXUL ENERGETIC HUNEDOARA S.A.

- Adresa nr. 2319753 din 06.07.2023 emisă de ISU "IANCU DE HUNEDOARA" AL JUDEȚULUI HUNEDOARA
- Decizia etapei de incadrare nr. 44 din 10.08.2023 emisă de AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA
- Punct de vedere nr. 7637 din 08.09.2023, nr. reg.gen. 58250 emis de COMPARTIMENT PROTECȚIA MEDIULUI din cadrul Primăriei Petrila
- PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3324/2023 emis de OCPI HUNEDOARA, BCPI PETROȘANI

3. Domeniu de aplicare

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează:
 - terenul cu nr. cadastral CF 64833 situat în intravilan, în suprafață totală de 3265 mp
- (2) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.1. Glosar de termeni.
- (3) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare a parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise, pentru terenul delimitat conform precizărilor de la aliniatul (1) și (2) din prezentul capitol.
- (4) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (5) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, după caz.
- (7) Prezentul regulament local de urbanism este valabil doar împreună cu piesele desenate aferente propunerilor de reglementări urbanistice-zonificare funcțională, reglementări - echipare edilitară, tipuri de proprietate.
- (8) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor de la prevederile prezentului regulament de urbanism sunt următoarele:
 - a) Micșorarea distanțelor retragerilor minime reglementate față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - P.U.D.
 - b) Modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - P.U.Z.

- (9) În cazul elaborării documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., acestea se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (1) Zona reglementată prin PUZ nu cuprinde obiective cu valoare de patrimoniu sau cu valoare naturală protejată conform legislației în vigoare.
- (2) Ariile edificabile reglementate prin PUZ nu sunt amplasate în zone cu riscuri naturale.
- (3) **In zona reglementată și studiată prin PUZ sunt reglementate următoarele suprafețe de spațiu verde înscrise în Registrul Local al Spațiilor Verzi:**

ID_sv	Tip_propri	Mod_admini	Cat_fol	Regl_Urban	Total_mp	Observatii
352/3	domeniul public/privat	publica	N	zona parc/gradini/scuaruri	3163.4	scuar

- (4) Pentru suprafețele de teren înregistrate în Registrul Local al Spațiilor Verzi din zona PUZ, se admite reducerea suprafețelor doar în condițiile legii și cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezenta documentație.
- (5) Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a zonei reglementate, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate, conform legislației în vigoare.
- (6) Pentru obținerea autorizației de construire pentru fiecare obiectiv în parte se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind impactul anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

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

- (1) Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se va stabili prin proiecte tehnice de specialitate (DTAC, PTh)
- (2) Suprafața reglementată prin PUZ, se află în afara perimetrelor de exploatare subterană ce aparțin Complexului Energetic Hunedoara S.A.
- (3) Vor fi respectate prevederile Ordinului M. S. Nr. 119/2014, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (4) Vor fi respectate prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- (5) **În conformitate cu Avizul nr. 14639R din 06.07.2023 emis de APA SERV VALEA JIULUI SA:**
- Protrivit Legii nr. 241/2006 și a Ordinului Președintelui ANRSC nr.88/2007 se interzice amplasare construcțiilor de orice fel pe traseul conductelor de alimentare cu apă
 - În situația unei avarii ale conductelor de apă și/sau canalizare în temeiul Legii nr. 241/2006 și a Ordinului Președintelui ANRSC nr.88/2007 se instituie obligativitatea permisiunii accesului echipelor administratorului rețelei, pentru intervenții cu toate

(6) În conformitate cu Avizul nr. 3814816861/29.06.2023 emis de Delgaz Grid SA:

- a) În zona reglementată prin PUZ - există conducte și bransamente de gaze naturale, presiune redusă, din PE, montate subteran și suprateran. Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,4 -1,0 m.
- b) Se va respecta distanța minimă de securitate, (1,5 m impusă de NTPEE/2018, cap.II, art.30), între conducta sau bransamentul de gaze naturale, presiune redusă, din OL, montate subteran și clădiri fără subsol.
- c) Începerea lucrărilor de execuție autorizate la faza DTAC, se va face cu avizul Delgaz Grid SA și cu proces verbal de predare – primire a amplasamentului, prin care se vor stabili la fața locului cu beneficiarul, constructorul și reprezentantul Delgaz Grid SA – distanțele minime de protecție față de conductele de gaze naturale.
- d) Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu, manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
- e) În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire este afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
- f) În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
- g) În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.

(7) În conformitate cu Avizul nr. 17924504/25.07.2023 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT SA:

- a) În zona reglementată prin PUZ există rețea electrică de distribuție, iar noile obiective se pot racorda la rețeaua existentă
- b) Autorizarea lucrărilor de construire se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.
- c) Se vor respecta și reglementările impuse prin Ordinele ANRE nr. 225/2020, nr. 239/2019, nr. 183/2019 și nr. 201/2019;
- d) În cazul cablurilor electrice de medie tensiune/joasă tensiune pozate în pământ - zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m;
- e) Înainte de începerea efectivă a lucrărilor, executantul lucrărilor (constructorul) va lua legătura cu reprezentantul E-Distribuție Banat - FL Petrosani, în vederea indicării exacte pe porțiuni a traseelor liniilor electrice subterane ;
- f) nu se va săpa la adâncimi mai mari de 0,5 m în zona cablurilor electrice subterane, iar săpăturile se vor executa manual.
- g) Beneficiarul lucrărilor are obligația de a permite accesul gestionarului instalațiilor

electrice la reparatia LES existente in zona atat in perioada de garantie cat si post garantie.

- h) Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Valea Jiului cu respectarea normelor de protectia muncii specifice.

(8) **Administratorul rețelei de utilități are obligativitatea de a aduce la starea inițială suprafața de teren afectată în urma lucrărilor de intervenție.**

(9) **În conformitate cu Adresa nr. 2319761/06.07.2023 emisă de ISU "IANCU DE HUNEDOARA" al JUDEȚULUI HUNEDOARA :**

- a) Autorizarea construcțiilor tip clădiri, se va face cu avizul favorabil privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice și avizul de amplasare în parcelă.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție ale drumurilor publice – str. George Enescu, str. Carpati, Alee acces carosabil la imobil invecinat cu nr. cad. 62354
- (2) Construcțiile și amenajările admise cu funcțiuni de sport/spectacole/loc de joacă - se vor amplasa retras față de drumurile publice.

Amplasarea față de aliniament

- (3) Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament

Amplasarea în interiorul parcelei

- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea ariei edificabile reglementate prin prezenta documentație PUZ
- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind retragerile ariilor edificabile reglementate prin prezenta documentație PUZ, se pot stabili pe bază de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) avizat și aprobat conform legislației în vigoare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese auto și pietonale

- (1) Accesul auto și pietonal în zona reglementată prin PUZ, se va face din drumul public existent str. George Enescu și/sau din str. Carpați
- (2) La strada George Enescu accesul se va amena din alveola existenta suprapus
- (3) Se impune regularizarea și reamenajarea alveolei existente la str. George Enescu suprapusa peste terenul reglementat – suprafata afectata este de circa 184 mp, lucrarile vor implica amenajarea unui trotuar de minim 1,5 m lățime, realizarea racordului dintre str. G. Enescu și str. Carpati – conform reglementari stabilite prin Planșa 4. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.
- (4) Accesul din str. George Enescu pe aleea care asigura accesul auto la proprietatea cu nr. cad. 62354 va fi amenajata cu bordura tesita . Aleea va avea minim 3,5 m lățime, cu o banda verde de 1,0 m adiacent terenului reglementat cu nr. cad. 64833 și va fi amenajată ca și alee ocazional carosabilă și pentru autospeciale de intervenție.
- (5) Se admite amenajarea de alee pietonale care vor avea in mod obligatoriu o lățime de minim 1,5 m.

Parcaje

- (6) Se admite amenajarea de locuri de parcare în subzona funcționala ZP.

- (7) Se vor amenaja în mod obligatoriu, locuri de parcare pentru biciclete. Acestea pot fi structuri metalice care să permită parcare bicicletelor, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt. Se recomandă asigurarea unor structuri de protecție împotriva intemperiilor (soare, ploaie, etc.).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran – apă, canalizare, telecomunicație, electrice, gaz.
- (2) Alimentarea cu apă se va face prin racordare la rețeaua publică de apă.
- (3) Evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă, după caz.
- (4) Evacuarea apelor pluviale se va face pe terenul natural înierbat și conform proiect tehnic întocmit și avizat conform legislației în vigoare.
- (5) Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransarea la rețeaua de energie electrică existentă. Rețelele de alimentare cu energie electrică vor fi amplasate în subteran. Atât racordarea la rețeaua existentă pentru zona reglementată prin PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.
- (6) Alimentarea cu energie electrică se admite să se facă și din surse regenerabile, prin montarea de panouri fotovoltaice.
- (7) Alimentarea cu gaz a zonei reglementate nu este obligatorie. Alimentarea cu gaz a zonei reglementate se va face prin bransarea la rețeaua de gaz existentă, dacă va fi cazul.
- (8) Serviciile de telecomunicații vor fi asigurate prin racordarea la rețeaua de fibră optică și telefonie existentă în zona, dacă va fi cazul.
- (9) Sistemul de încălzire propus pentru construcțiile admise prin prezenta documentație P.U.Z., va fi asigurat din surse proprii prin sisteme de încălzire a aerului ce funcționează pe baza de curent electric sau alte soluții tehnologice acreditate.
- (10) Pentru stingerea incendiilor se va implementa sistemul adecvat conform cu legislația și normele în vigoare.
- (11) Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de avizul favorabil al administratorului rețelelor de apă, canalizare, gaz, energie electrică, telecomunicații la care se dorește bransarea.

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

- (1) Forma și dimensiunile parcelelor se vor corela cu forma și dimensiunea zonei funcționale reglementate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii și/sau creării de spații verzi și plantate conform reglementărilor stabilite pentru fiecare subzonă funcțională în parte în capitolul IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale.
- (2) Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale, rezistente la secetă.
- (3) Se recomandă păstrarea arborilor și/sau pomilor existenți maturi și sanatoși și integrarea

acestora în amenajarea peisageră de pe terenurile private sau publice.

Împrejmuiri

- (4) Se admitea împrejmuirea terenului reglementat.
- (5) Porțile/Barierile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta circulațiile publice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

- (1) Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă. Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- (2) **Zona reglementată prin PUZ este situată în UTR 3.**
- (3) Funcțiunea predominantă a terenului reglementat va fi cea de spațiu verde pentru sport și agrement
- (4) Pentru zona reglementată prin P.U.Z., se stabilesc următoarele zone și subzone funcționale:

ZP – spațiu verde pentru sport și agrement

ZCr - subzonă căi de comunicație rutiere

Pentru subzona ZCr se mențin reglementările aprobate prin PUG.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prevederile specifice din capitolul IV, se vor corela cu prevederile capitolelor anterioare din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism.

ZP - SPAȚIU VERDE PENTRU SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

1. Zona ZP se compune din teren intravilan în suprafață totală de 3038 mp, parte din teren cu număr cadastral 64833, ce se suprapune și peste suprafața de spațiu verde înscrisă în Registrul Local al Spațiilor Verzi al orașului Petrița identificată cu ID 352/3:

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- 1.1. Spațiu plantat, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, echipare edilitară cu iluminat public, sistem de supraveghere, sistem de irigații, lucrări de sistematizare verticală, construcții deschise tip foisor, pergola, coșuri de gunoi, rasteluri pentru biciclete, zone pentru recreere în aer liber și picnic, împrejmuiri etc.

2. Utilizări admise cu condiționări

- 2.1. Amenajare și construcțiile admise se vor face cu condiția respectării Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- 2.2. Lucrarile de amenajare a spațiilor verzi se va face pe baza de proiect tehnic întocmit și avizat conform legii. Capitolul privind plantările și vegetația se va elabora de specialiști peisagisti (ingineri peisagisti, urbanisti peisagisti, etc.). Proiectul tehnic de amenajare va conține în mod obligatoriu un capitol privind măsurile de întreținere a spațiilor verzi.
- 2.3. Lucrarile de sistematizare verticală se vor face fără a afecta terenurile învecinate în ceea ce privește stabilitatea terenului sau evacuarea apelor meteorice.

3. Utilizări interzise

- 3.1. Orice activități care nu sunt permise conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- 3.2. Lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe terenurile adiacente
- 3.3. Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- 3.4. Lucrări și amenajări care nu respectă reglementările din Planșa 4. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, anexă la prezentul Regulament.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- 4.1. Se impune dezmembrarea terenului cu nr. cad. 64833 cu respectarea reglementărilor aprobate, în:
- Suprafață teren destinată amenajării zonei verzi pentru sport și agrement = circa 3038,56 mp
 - Suprafață teren afectată de circulațiilor publice existente = circa 226,44 mp

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 5.1. Construcțiile și amenajările cu funcțiuni de sport - se vor amplasa retras, în aria edificabilă reglementată conform Planșa 4. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională:
- Minim 20,0 m față de limita str. George Enescu
 - Minim 6,0 m față de limita str. Carpați și Alee situată la limita vest
- 5.2. În zona dintre limita str. George Enescu și limita ariei edificabile se admite amplasarea de amenajări specifice parcarilor pentru biciclete, foisoare, pergola, amenajări pentru zone de picnic

6. Amplasarea clădirilor, construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- 6.1. Construcțiile și amenajările cu funcțiuni de sport - se vor amplasa retras, în aria edificabilă reglementată conform Planșa 4. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională:
- Minim 12,0 m față de limita de proprietate sud
- 6.2. Mobilierul pentru odihnă trebuie să fie plasat în zone cu microclimat plăcut (cu protecție în spate, între copaci, de-a lungul traseelor pietonale, cu vedere frumoasă etc.)
- 6.3. Mobilierul pentru odihnă va fi amplasat în afara aleilor pietonale.
- 6.4. Suprafețele pavate din jurul băncilor, în special în zonele pietonale îngustate, trebuie să fie îndeajuns de mari încât să permită staționarea scaunelor cu rotile, astfel încât acestea să nu stea în calea trecătorilor

6.5. În zonele nepavate, trebuie asigurată scurgerea apelor, în așa fel încât să nu existe acumulări sub zonele de stat.

6.6. Standurile de bicicletă se vor amplasa în afara fluxurilor de circulație.

7. Circulații și accesuri

7.1. Accesul auto și pietonal se va amenaja din strada George Enescu și/sau din str. Carpați

7.2. Se admite amenajarea de alei ocazional carosabile care vor avea minim 3,5 m lățime.

7.3. Aleile pietonale vor fi de minim 1,5 m lățime

7.4. Se vor amenaja accese și circulații accesibile și pentru persoanele cu dizabilități

7.5. Se vor amenaja rasteluri pentru biciclete cu respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

7.6. Aleile pietonale vor fi realizate din materiale care să permită infiltrarea/ scurgerea apelor pluviale pe terenul natural.

8. Staționarea autovehiculelor

8.1. Se admite amenajarea de parcare la sol pentru maxim 2 autocare

8.2. Se admite amenajarea de rasteluri pentru biciclete.

8.3. Suporturile rastelurilor pentru biciclete ar trebui să aibă un spațiu mai amplu în jurul lor, pentru a permite accesul pietonilor pe trotuar. Spațiul necesar pentru parcare a două biciclete la un singur stand este de 1 m x 2 m. Înălțimea recomandată pentru un stand este de 0.9 m deasupra solului.

8.4. Dimensiunea standurilor pentru biciclete va permite blocarea cadrului bicicletei pentru utilizarea mai multor tipuri de încuieri și menține stabilitatea și poziției bicicletei.

8.5. Numărul rastelurilor trebuie să corespundă cu conformarea și utilizarea spațiului, dar și cu fluxurile de bicicliști existente în zonă.

8.6. Este admisă posibilitatea legării bicicletelor la stâlpii existenți, în condiții particulare.

8.7. Designul standurilor pentru biciclete, va fi parte a proiectului unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate.

9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, construcțiilor și amenajărilor admise

9.1. Construcțiile admise vor avea regim de înălțime parter, cu înălțimea maximă de 5,0 m.

9.2. Pentru construcțiile tip pergola înălțimea maximă va fi de 4,0 m

9.3. Se recomandă ca echipamentele aferente zonelor de sport să se înscrie în înălțimea maximă admisă de 8,0 m.

9.4. Înălțimea maximă a construcțiilor și amenajărilor admise se va măsura de la cota terenului amenajat

10. Aspectul exterior al clădirilor, construcțiilor și amenajărilor admise

10.1. Alegerea materialelor pentru construcțiile și amenajările admise se vor face pe baza unui proiect de design general al zonei funcționale ZP, toate elementele componente vor fi subordonate unei imagini unitare.

10.2. Materialele alese trebuie să fie de înaltă calitate și durabile.

10.3. Nu sunt admise imitațiile de materiale care imită lemnul, piatra, pavajul etc

10.4. Construcțiile și amenajările admise vor fi finisate în culori pastelate nesaturate sau lemn natural.

10.5. Mobilierul trebuie să fie suficient de rezistent la vandalism și ușor de întreținut.

10.6. Designul standurilor pentru biciclete, va fi parte a proiectului unitar pentru mobilierul urban

al zonei construite protejate.

11. Condiții de echipare edilitară

- 11.1. Conform prevederilor de la Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 11.2. Alimentarea cu apă necesară consumului în zona se va asigura din rețeaua publică sau din surse proprii.
- 11.3. Apele pluviale se vor scurge pe terenul natural
- 11.4. Se admite realizarea de sisteme de irigație a spațiilor verzi
- 11.5. Zona va fi dotată cu grupuri sanitare ecologice dotate cu lavoar
- 11.6. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă sau din surse regenerabile.
- 11.7. Nu este necesară alimentarea cu gaz

12. Spații libere și spații plantate

- 12.1. Conform prevederilor de la Subcapitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri
- 12.2. Suprafața de SPAȚIU VERDE amenajat pe teren natural fa vi de minim 90%, raportat la suprafața de teren din subzona funcțională ZP (circa 2734 mp spațiu verde)
- 12.3. Pe suprafața de spațiu verde de circa 2734 mp, se permite amenajarea unor zone inierbate pentru sport, recreere în aer liber /picnic, poteci/alei din materiale vegetale.
- 12.4. Se vor amenaja în mod obligatoriu plantații cu rol de barieră fonica conform Planșa 4. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională

13. Împrejmuiri

- 13.1. Conform prevederilor de la Subcapitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri
- 13.2. Se admite împrejmuirea terenului, dar fără a constitui o obligativitate.
- 13.3. Împrejmuirea pe limita de intravilan va avea o înălțime de maxim 1,7 m și poate fi dublată de gard viu.
- 13.4. Propunerea de amplasare și estetica împrejmuirii se va stabili la faza DTAC.
- 13.5. Nu se vor admite împrejmuirile opace, din plăci de beton, zidărie, panouri din plastic, etc.
- 13.6. Se admite împrejmuirea zonelor tehnice, conform normelor și legislației în vigoare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

14. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)

- 14.1. POT maxim = 10%
 - a) Mod de calcul: în condițiile prezentului regulament de urbanism POT cuprinde suprafețele construite ale aleilor, amenajărilor și construcțiilor pe teren impermeabilizat. Nu se includ în POT amenajările cu suprafață verde pe teren natural sau cele realizate din suprafețe vegetale.
 - b) Suprafața terenului înregistrat în Registrul Local al Spațiilor Verzi va fi ocupată de construcții și amenajări conform Legii 24/2007 cu modificările și completările ulterioare, diferența fiind amenajată pe terenul situat în afara spațiului verde din Registrul Local al Spațiilor Verzi.

15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- 15.1. CUT maxim = 0,1 mp ADC/ mp teren

Întocmit,
Urb. Mariana Uglea



Anexa nr.1 Glosar de termeni

1. **Accesul direct** – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).
2. **Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .
3. **Acces principal** – accesul carosabil și pietonal direct în DN6 (E70)
4. **Acces secundar** – accesul carosabil și pietonal direct în drumul de incintă din cadrul parcurului industrial
5. **Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).
6. **Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).
7. **Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).
8. **Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.
9. **Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
10. **Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).
11. **Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).
12. **Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).
13. **Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă energie, trasee majore de transport rutier, feroviar,

aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

14. **Echiparea edilitară în sistem individual** – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile
15. **Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a parcului industrial, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.
16. **Interdicție de construire (non aedificandi)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizație de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).
17. **Îmrejmuirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).
18. **Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)
19. **Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).
20. **Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).
21. **Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).
22. **Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).
23. **Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

- 24. Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.
- 25. Suprafața construită desfășurată (SCD sau ADC)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).
- 26. Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)
- 27. Zona funcțională** – parte din suprafața parcului industrial, pentru care este determinată o funcțiune dominantă.
- 28. Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (Legea 350/2001).

Întocmit,
Urb. Mariana Uglea

