

tel./fax: 0356 115 795 mobil: 0727 444 378 e-mail: office@arhigest.ro
J 20/215/2004 CUI RO16152870 cont ING Bank Romania RO69 INGB 5544 9999 0064 9013
300102 Timișoara str. Anton Pann nr. 1, ap. 5 337465 Hunedoara Teliuc str. Lacului nr.6

www.arhigest.ro

PUZ_ Regulament Local de Urbanism

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumire proiect: MODERNIZAREA EXPLOATAȚIEI AGRICOLE DEȚINUTE DE BIOVENTURA AGRICOL PRIN CONSTRUIREA DE SPAȚII DE STOCARE-CONDIȚIONARE, PROCESARE CEREALE ȘI ACHIZIȚIA DE ECHIPAMENTE ȘI UTILAJE AGRICOLE ÎN COMUNA ZERIND, JUDEȚUL ARAD

Beneficiar: S.C. BIOVENTURA AGRICOL S.R.L.

Amplasament: Com. ZERIND, Jud. ARAD, CF. Nr. 302175, Nr. Cad/top 302175

Proiectant de specialitate:

Arhitectură

S.C. Arhigest S.R.L.

Str. Anton Pann nr. 1, 300102 Timișoara, Jud. Timiș

Str. Lacului nr. 6, 337465 Teliuc, Jud. Hunedoara

Tel: 0727 444 378, 0356 115795

Admin. Arh. Mihai SILVESTRU

Șef proiect: Arh. Delia CIURARIU

Întocmit: Arh. Sandra DINULESCU / Arh. Delia CIURARIU

Verificat: Arh. Sandra DINULESCU

Proiect nr. 323/2015

Faza: P.U.Z.

Data: octombrie 2017

CUPRINS

Foaie de capăt

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. – „MODERNIZAREA EXPLOATAȚIEI AGRICOLE DEȚINUTE DE BIOENTURA AGRICOL PRIN CONSTRUIREA DE SPAȚII DE STOCARE-CONDIȚIONARE, PROCESARE CEREALE ȘI ACHIZIȚIA DE ECHIPAMENTE ȘI UTILAJE AGRICOLE ÎN COMUNA ZERIND, JUDEȚUL ARAD”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism - Planuri urbanistice de detaliu- pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului *Regulament Local de Urbanism* trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordiunul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);

- Ordinul MLPAT nr. 37/2000 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata 1998;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind reforma în domeniile proprietății și justiției nr. 247/2005;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr.195/2005 actualizată prin OUG 146/2008, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind bunurile proprietate publică nr. 213/1998;
- Legea privind achizițiile publice nr. 98/2016;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism; publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

De asemenea a fost consultat *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- ***PUG Comuna Zerind, întocmit de SC OBIECTIV SRL, aprobat prin HCL 26/2009***

3. Domeniul de aplicare

3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului reglementat.

Terenul reglementat prin P.U.Z face parte din extravilanul localității Zerind (conform CF 302175) având în prezent funcțiunea de teren arabil. Terenul se află la limita vestică a localității Zerind și la limita estică a localității Iermata Neagră, constituind terenul extravilan de legătură între cele 2 intravilane.

3.2. Limita zonei studiate/reglementate este figurată în planul urbanistic zonal.

3.3. Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal și s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de

ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei de reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Zona studiată prin prezentul P.U.Z va fi cuprinsă într-un trup izolat cu **U.T.R. UA01 – zonă unități agricole** – și integrată în P.U.G.

3.4. La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

4.1. (Art.3) Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Zona reglementată este amplasată în extravilanul localității Zerind și Iermata Neagră, constituind zona de legătură între cele 2 intravilanuri ale celor 2 localități ante menționate. Zona reglementată aferentă PUZ-ului este încadrată la **categoria de folosință – terenuri arabile în extravilan**. Aceasta reprezentând o categorie de terenuri agricole productive. Utilizările premise pentru aceste terenuri sunt:

- Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de Lege (RGU) și de prezentul Regulament.

Pentru zona reglementată se propune funcțiunea dominantă de zonă unități agricole, aceasta fiind compatibilă cu caracterul agricol al zonei.

Se propune introducerea acesteia în intravilan și scoaterea din circuitul agricol.

Conform avizului ANIF pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte integrantă a prezentului PUZ beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului tehnic ANIF.

Conform avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, titularul PUZ-ului are următoarele obligații:

- Să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului de decopertare a stratului fertil de pe suprafețele aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Arad.

- Să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, deșeuri menajere
- Să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe și pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

4.2. (Art.4) Terenuri agricole in intravilan

Nu este cazul.

4.3. (Art.5) Suprafețe împădurite

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglmentat.

4.4. (Art.6) Resursele subsolului

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. NU este cazul.

4.5. (Art.7) Resurse de apă și platforme meteorologice

În zona studiată există două canale de desecare HCN 337 respectiv HCN 344, primul dintre ele delimitează zona reglementată pe latura nord-estică, iar cel de-al doilea delimitează zona reglementată pe limita sud-estică.

Specificațiile cu privire la soluțiile de canalizare sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, precum și în planșa *Reglementări Urbanistice –Echipare edilitară* aferentă prezentului PUZ.

4.6. (Art.8) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Primăria Orașului Zerind va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Conform PUG Zerind și RLU aferent, nu există zone naturale protejate în suprafața reglementată.

Conform avizului Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru cultură Arad:

- amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică.

- **Titularul PUZ-ului are sarcina ca în cazul în care în timpul lucrărilor de excavare și decapare sol vegetal, apar puncte cu vestigii arheologice, să oprească lucrările și să anunțe DJC Arad și Primăria Zerind asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin.3 din Legea nr. 462/20013.**

4.7. (Art.9) Zone construite protejate

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

În zona reglementată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

Conform avizului Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru cultură Arad:

- amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică.
- **Titularul PUZ-ului are sarcina ca în cazul în care în timpul lucrărilor de excavare și decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii arheologice, să oprească lucrările și să anunțe DJC Arad și Primăria Zerind asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin.3 din Legea nr. 462/20013.**

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

5.1. (Art.10) Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

Conform Anexei 5 a Legii 575/2001, comuna Zerind:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren

Se vor lua măsurile necesare evitării afectării zonei de inundații.

5.2. (Art.11) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie

de unități industriale care produc discomfort și comport unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

5.3. (Art.12) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

5.4. (Art.13) Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanent 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 ambient.

Zona studiată beneficiază de o echipare edilitară foarte bună, pe latura nord-estică a parcelei, în imediata vecinătate a drumului comunal DC 120 Zerind-Iermata Neagră traversând zona toate rețelele principale edilitare ale localității Zerind, cu excepția rețelei electrice LEA medie tensiune, amplasată la o distanță de aproximativ 650m de zona reglementată.

Specificațiile cu privire la soluțiile de asigurare a utilităților sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament, precum și în planșa Reglementări Urbanistice –Echipare edilitară aferentă prezentului PUZ.

5.5. (Art.14) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la R.G.U.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse.

Zona care urmează să acomodeze PUZ-ul propus nu este reglementată prin PUG-ul comunei Zerind, aceasta fiind amplasată la acest moment în extravilanul localității Zerind, la limita dintre cele două intravilane ale localităților Zerind și Iermata Neagră.

Conform PUG-ului aflat în vigoare, în zona studiată, în intravilanul localității Iermata Neagră, există următoarele zone funcționale:

- zonă de unități agricole, la limita vestică a zonei reglementate, suprafața cea mai mare dintre vecinătăți
- zonă aferentă cimitirului, în nord-estul zonei reglementate
- zonă construcții aferentă lucrărilor tehnico-edilitare (stație reglare gaze naturale), în sud-estul zonei reglementate
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Prezentul PUZ propune extinderea funcțiunii dominante existente prin reglementarea ca funcțiune dominantă a unei zone de unități agricole, această funcțiune fiind compatibilă celor existente. Restul utilizărilor permise fiind subunități funcționale complementare celei dominante, acestea fiind detaliate în capitolul de prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.

5.6. (Art.15) Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z.

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

5.7. (Art.16) Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6.1. (Art. 17) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime.

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ (zonă unități agricole) nu se pun probleme deosebite de însorire și iluminat natural.

Pentru spațiile administrative complementare funcțiunii principale se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației (Ordinul nr. 119/2014).

6.2. (Art. 18) Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2[^]1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

6.3. (Art. 19) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. (Art. 20) Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

Nu este cazul.

6.5. (Art. 21) Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face conform al Ministerului Lucrărilor Publice Transporturilor și Locuinței.

În zona reglementată nu este cazul.

6.6. (Art. 22) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. (Art. 23) Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusive demisoluri și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente alte exigențe urbane

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform detaliilor din capitolul unități funcționale și unități teritoriale aferent prezentului Regulament.

Retragerile față de aliniament sunt permise numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

6.8. (Art. 24) Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile din codul civil
- Condițiile de însoțire
- Reglementările de protecție la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa de Reglementări urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa față de limite conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform detaliilor din capitolul unități funcționale și unități teritoriale aferent prezentului Regulament.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. (Art. 25) Accese carosabile

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

(2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*

(3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU.*

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

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții stradale.

La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, respectiv a asigurării acceselor pietonale.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele se pot identifica în planșa de Reglementări aferentă PUZ.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

7.2. (Art. 26) Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. (Art. 27) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Rețelele edilitare existente în vecinătatea amplasamentului reglementat se pot identifica în piesa desenată Reglementări – echipare edilitară.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

8.2. (Art. 28) Realizarea de rețele edilitare

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

8.3. (Art. 29) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

9.1. (Art. 30) Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pentru a fi construibile terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Sunt permise parcelări ulterioare ale terenului reglementat prin prezentul PUZ.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

9.2. (Art. 31) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

9.3. (Art. 32) Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

10.1. (Art. 33) Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea parcajelor și a garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat astfel ca să suporte locuri de parcare-garare destinate cu preponderență traficului greu.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Parcărilor pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante.

Parcărilor destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

10.2. (Art. 34) Spații verzi și plantate

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cu printr în prezentul regulament.

Conform RGU, anexa 6, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, **dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului reglementat.**

Spațiul verde reglementat va ocupa zonele reglementate prin PUZ, în planșa de reglementări urbanistice.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

10.3. (Art. 35) Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi în principiu transparente (traforate).
Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Regulamentul este alcătuit pentru următoarea zonă/subzone și untatea teritorială de referință:

1. Unități și subunități funcționale

În zona studiată este propusă următoarea unitate funcțională: – **zonă unități agricole (UTR UA01)– funcțiunea dominantă**

Zonarea funcțională este detaliată în planșa A03. – *Reglementări urbanistice – zonificare.*

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

Capitolul 1 – Generalități. Caracterul zonei.

Art. 1. Zone și subzone funcționale

Zonă unități agricole – funcțiunea dominantă

Subunități funcționale:

- zonă clădiri industriale/ depozitare propuse – **ID** (*precum hală depozitare cereale, hală procesare cereale, hangar utilaje, etc*)
- zonă clădiri servicii propuse – complementară cu funcțiunea dominantă (spațiu vânzare produs finit, birouri administrative, casă poartă etc) - **IS**
- zonă construcții aferente lucrări tehnico-edilitare (bazin retenție pluviale, bazin rezervă incendiu, platformă spălătorie, stații pompare, etc.) - **TE**
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (platforme, parcaje, drumuri incintă, alei, trotuare) - **C**
- suprafață verde reglementată (minim 20%) – asupra căreia nu se poate interveni/ nu se pot face modificări, ulterior aprobării PUZ-ului - **Sp**
- teren liber de construcții cu posibilitatea dezvoltării ulterioare a construcțiilor în limitele maxime stabilite prin prezentul P.U.Z -**TL**

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- zonă unități agricole

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- spații de producție și depozitare aferente unității agricole
- servicii/birouri aferente unităților agricole – spații vânzare produs finit
- spații verzi amenajate
- căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- lucrări și instalații tehnico-edilitare
- împrejurimi

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**Art. 4 Utilizări permise**

- construcții cu funcțiune agricolă, complementare funcțiunii dominante (zonă unități agricole) precum funcțiuni administrative, de depozitare, comerț, servicii precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- spații de depozitare (hale depozitare/silozuri);
- locuințe de servicii pentru personal;
- spații destinate activităților conexe activităților agricole
- construcții administrative/servicii destinate personalului;
- construcții tip showroom pentru prezentare produse, construcții pentru comerț complementare funcțiunii dominante
- construcții tehnico edilitare si retele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. Rezervoare proprii de motorină, bazin de incendiu, foraj etc).
- activități specifice pentru zone de unități agricole;
- construcții cu caracter provizoriu
- căi de acces carosabile și pietonale, rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6 Utilizări interzise

- locuințe individuale sau colective;
- depozite de deșeuri.
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul zonei
- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ (zonă unități agricole).
- Orice funcțiuni care contravin normelor de protecție sanitară și distanțelor minime față de zonele locuite – conform Ord. 119/2014 privind Normele de Igienă și Sănătate Publică, art. 11. (spre exemplu: ferme de animale, grajduri, abatoare, târguri de animale, adăposturi animale, stații epurare, depozite produse origine animal, bazine fermentare nămol, depozite deșeuri, incineratoare, crematorii umane, autobaze servicii de salubritate, stații de preparare mixturi asfaltice, parcuri eoliene sau fotovoltaice, cimitire umane sau de animale, rampe transfer deșeuri), în cazul în care acestea nu respectă distanțele de protecție sanitară impuse prin lege, Ord. 119/2014

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a Lea (24m), în zona de protecție a posturilor de transformare, în zonele de protecție a rețelelor de gaz
- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ.
- Amplasarea oricăror construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- Unități ce prezintă riscuri tehnologice

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 al RGU și Anexa 3 RGU

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime.

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ (zonă unități agricole) nu se pun probleme deosebite de însorire și iluminat natural.

Pentru spațiile administrative se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

- Conform art. 18 al RGU

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, șanț scurgere ape pluviale sau rigole, zone verzi de aliniament și trotuare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Pentru parcela aferentă investiției se propun **2 racorduri**, un racord principal la drumul comunal DC 120 Zerind-Iermata Neagră, adiacent zonei reglementate pe limita nord-estică și un racord secundar din drumul de exploatare existent (drum de pământ), De 338, adiacent parcelei pe latura nord-vestică. Racordul secundar va fi utilizat de către tractoarele sosite din exploatarea agricolă, pe amplasamentul reglementat, păstrându-se calitatea de drum de exploatare a acestuia.

Cele 2 racorduri propuse se pot identifica pe planșe de reglementări Urbanistice-Zonificare aferentă prezentului PUZ.

Circulațiile existente nu sunt afectate, acestea se mențin fără intervenții majore, iar racordurile se vor face conform legislației în vigoare.

Conform ridicării topografice, suport PUZ, pe latura nord-estică, zona reglementată este delimitată de domeniul public, ce include drumul comunal DC 120. Conform ridicării topografice profilul topografic stradal este nedefinitivat (aproximativ 20m, din care 5,91m=drum asfaltat DC 120).

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- nu este cazul

Art. 14 Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 al RGU.

Pentru prezentul amplasament, la nivelul întregii parcele există 2 limite între domeniul public și privat (denumit aliniament), și anume cel de pe latura nord-estică – spre drumul comunal DC120 și cel de pe latura sud-vestică, spre drumul de exploatare De 338. Astfel se propun următoarele retrageri față de aliniament:

- **Pentru limita nord-estică – minim pe limita zonei de protecție sanitară față de cimitir** pentru zona în care există această zonă de protecție și **minim 4m**, retragere de la limita de proprietate, pe zone unde nu există restricții față de cimitir
- **Pentru limita sud-vestică**– se propune o retragere față de aliniamentul stradal **de min 17.82m**, reprezentând limita zonei de protecție sanitară față de zona agricolă amplasată spre vest.

Spațiile de retragere față de aliniamente (care nu sunt incluse în zonele de protecție sanitară sau față de culoare tehnice) vor putea fi folosite pentru parcaje, platforme sau suprafețe verzi acolo unde acestea sunt astfel reglementate prin planșa de Reglementări.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art. 24 al RGU.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z, și cu respectarea indicilor urbanistici (a procentului maxim de ocupare a terenului de 55%, a coeficientului de ocupare a terenului de 1, a regimului maxim de înălțime de 15m pt. construcții respectiv înălțime maximă 40m pentru echipamente și utilaje necesare funcționării unei exploatații agricole – uscător, silozuri depozitare, etc și a procentului minim de spațiu verde de 20% din suprafața totală a terenului studiat).

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire
- Condițiile din codul civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, va respecta condițiile:

- Retragerea clădirilor față de limita posterioară este impusă de zona de protecție a magistralei de gaz și de suprafață verde propusă

Amplasarea construcțiilor față de limita laterală a parcelei, va respecta condițiile:

- Retragere a clădirilor față de limita laterală sud-vestică este **de min 2m**, conform Codului civil

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță (protecție sanitară sau față de construcții și culoare tehnice) indicate în planșa de reglementări urbanistice. Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea limitelor zonelor de protecție reglementate prin P.U.Z. :

- Zonă de protecție sanitară față de cimitir (50m)
- Zonă de protecție sanitară față de unități agricole (foste grajduri dezafectate)

- Zonă de protecție față de construcții și culoare tehnice – magistrala de gaz care străbate parcela pe limita estică (20m)
- Zonă de protecție față de construcții și culoare tehnice – stație de gaze, amplasată pe parcela vecină, în latura sud-estică (20m)

Astfel retragerile față de limitele laterale și posterioare ale zonei reglementate sunt:

○ <i>față de limita laterală sud-vestică – minim 2m, conform Codului Civil – conform piesei desenate Anexa 01 RLU</i>
○ <i>față de limita posterioară – retragerea este la limita zonei de protecție a culoarului tehnic (magistrală gaz), respectiv 16.69m și 84.06m– conform piesei desenate Anexa 01 RLU</i>
○ <i>față de limita laterală nord-estică/aliniament stradal – retragere minim 4m – acolo unde nu există limita zonei de protecție sanitară față de cimitir și la limita edificabilă de pe limita zonei de protecție sanitară față de cimitir acolo unde este cazul, respectiv 22.56m– conform piesei desenate Anexa 01 RLU</i>
○ <i>față de limita laterală nord-vestică /aliniament stradal– retragere minim 17.82m – pe limita zonei de protecție sanitară față de construcțiile agricole amplasate la vest, respectiv 3.50m– conform piesei desenate Anexa 01 RLU</i>

Capitolul 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Conform art. 25 al RGU, pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli:

-pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate normelor pentru trafic greu.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

- Accesul carosabil principal se va prevedea din drumul comunal DC 120, iar drumurile de incintă vor avea prospectul de minim 7m.
- Pentru parcela aferentă investiției se propun **2 racorduri, unul principal la drumul comunal DC 120 și unul secundar la DC 338**. Accesul secundar este prevăzut pentru accesul direct și rapid din cadrul exploatației agricole, al tractoarelor și evitarea pătrunderii acestora pe drumurile publice.

Circulațiile existente nu sunt afectate, acestea se mențin fără intervenții majore, iar racordurile se vor face conform legislației în vigoare.

Conform ridicării topografice, suport PUZ, pe latura nord-estică, zona reglementată este delimitată de domeniul public, ce include drumul comunal DC 120. Conform ridicării topografice profilul topografic stradal este nedefinitivat (aproximativ 20m, din care 5,91m=drum asfaltat DC 120).

Tirurile/ mașinile de tonaj mare vor intra în incinta bazei de exploatație agricolă și nu vor staționa pe drumul comunal existent DC120, acelea având zone destinate parcării în interiorul parcelei aferente P.U.Z.

În interiorul incintei se propun 2 zone de parcaje (conform planșei reglementări urbanistice):

- zonă de parcaje clienți, amplasată în vecinătatea accesului principal propus
- zonă de parcaje mașini de mare tonaj

Accesele se pot identifica în planșa de Reglementări aferentă PUZ.

Costurile racordării la cele 2 drumuri vor fi suportate de investitor.

Art. 17 Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU și cap II.7 al RGU.

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel potrivit importanței acestora.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

Accesele pietonale la parcela aferentă PUZ se realizează direct din calea publică, paralel cu accesele auto.

Capitolul 5 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Pentru amplasamentul studiat există posibilitatea racordării la rețelele existente în sistemul centralizat, apă, canalizare acestea fiind amplasate în imediata vecinătate a parcelei studiate.

Strict pentru alimentarea cu energie electrică, având în vedere amplasarea acesteia la distanță față de zona reglementată, se propune extinderea rețelei, pentru branșarea ulterioară. Toate costurile vor fi suportate de către investitor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 28 al RGU.

Se propune racordarea parcelei reglementată prin prezentul PUZ la rețelele de canalizare, de gaz, alimentare cu apă a localității, amplasate în imediata vecinătate a parcelei studiate – paralel cu drumul comunal DC120.

Zona studiată beneficiază de o echipare edilitară foarte bună.

În vecinătatea amplasamentului studiat (paralel cu drumul comunal existent – DC 120) trec **rețelele de gaz, alimentare cu apă și rețeaua de canalizare a localităților Zerind și Iermata Neagră**. Se propune racordarea la rețelele din vecinătatea amplasamentului, de apă, canalizare și gaz.

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZAREA.

Situația EXISTENTĂ.

Conform avizului Primăria Zerind de alimentare cu apă și canalizare, în zona aferentă PUZ Comuna Zerind deține rețele de apă și canalizare conform traseelor informative de pe planșele aferente PUZ.

- Conductele pentru rețeaua de apă sunt din polietilenă PEID100Pn6 cu diametre diferite, pozate la o adâncime de aproximativ 1.2m.
- Conductele pentru rețeaua de canalizare sunt din PVC cu diametrul de 400mm

Situația PROPUȘĂ.

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea necesarului de apă pentru întreaga exploatație se va folosi rețeaua de apă potabilă a localității. Racordul va asigura debitul de apă necesar pentru consum și pentru alimentarea bazinului de rezervă incendiu.

Conducta de alimentare cu apă propusă pentru obiectiv se va conecta la conducta de apă situată de-a lungul drumului DC 120 – Zerind-Iermata.

Conform breviarului de calcul, conducta de la căminul de apomeniu la rețeaua de alimentare cu apă a comunei Zerind se va face cu **PEHD de diametrul Ø 110x4,0 mm, pentru un debit de q=3 l/s.**

Totodata se propune refacerea rezervei intangibile de incendiu de hidranți interiori și exteriori de la rețeaua publică de alimentare cu apă. Timpul de refacere este de 48 de ore, rezultând un debit de refacere de 1,0 l/s.

Debitul de calcul pentru hidranții exteriori este de 10 l/s.

Canalizare pluvială.

Apele pluviale scurse de pe acoperișurile cladirilor sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și burlanelor și deversate în rețeaua de canalizare pluvială din incintă, iar apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale cu capacitatea de 294 mc, urmând a fi ulterior deversate într-un canal, Hcn 337.

Apele pluviale de pe platforme se vor colecta cu ajutorul căminelor cu capac tip Geiger și a rigolelor, apoi vor fi trecute printr-un **separator de hidrocarburi** cu capacitatea maximă de 74 l/s, iar apoi vor fi deversate în același **bazin de retenție cu capacitatea de 294mc.**

Bazinul de retenție **se va goli cu ajutorul unei stații de pompare (Q=45 l/s;H= 12 mCA) în canalul de desecare Hnc 337**, amplasat pe limita nord-estică a parcelei reglementate, în paralel cu DC 120 Zerind-Iermata. Acest canal de *desecare evacuează debitele colectate în canalul de desecare C/C8* aflat în administrarea ANIF Filiala teritorială Timiș Mureș Inferior - Unitatea de Administrare Arad.

Conform avizului ANIF, **zona de protecție canalului de desecare CIC8 este 2.5m** de-o parte și de alta a canalului. Nu se vor executa construcții pe 2.5m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare CIC8.

Limitele admise ale indicatorilor de calitate a apelor uzate descărcate în receptori naturali se vor încadra în valorile impuse de NTPA – 001.

Canalizare menajeră.

Conducta de canalizare propusă pentru obiectiv se va conecta la conducta de canalizare menajeră existentă de-a lungul drumului DC 120 – Zerind-Iermata.

Conform breviarului de calcul, conducta de la căminul de racord la rețeaua de canalizare a comunei Zerind se va face cu **tub de PVC-KG de diametrul Ø 160 mm, pentru un debit de $q=2,5$ l/s.**

Limitele admise ale indicatorilor de calitate a apelor uzate descărcate în rețeaua de canalizare a comunei se vor încadra în valorile impuse de NTPA – 002.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE.

Situația EXISTENTĂ.

Conform avizului GazVest în imediata vecinătate a parcelei aferente PUZ, paralel cu drumul comunal existent DC120, este amplasată o rețea de distribuție gaze natural presiune redusă, din polietilenă PEHD SDR11, pozată la o adâncime de aproximativ 90cm.

De asemenea în imediata vecinătate a parcelei, pe limita estică acesteia se află amplasată o stație de reglare gaze precum și o conductă de transport gaze Dn500 Avram Iancu-Arad.

Conform avizului de amplasament Transgaz, se va respecta distanța minimă de 20m între conducta de transport gaze Dn500 Avram Iancu-Arad, împrejmuirea SRM Zerind și clădirile destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea de personal uman, față de orice zone de relaxare, recreere, locuir de fumat. Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de limita zonelor.

Situația PROPUȘĂ.

Se propune racordarea la rețeaua locală de gaze naturale de presiune joasă.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ.

Situația EXISTENTĂ.

În ceea ce privește **alimentarea cu energie electrică**, în imediata vecinătate a zonei reglementate, conform avizului ENEL, există doar 2 rețele electrice LEA, identificate pe planșele aferente PUZ:

- o rețea electrică de joasă tensiune, LEA 0,4kV, care aparține ENEL
- o rețea electrică de joasă tensiune, LEA 0,4kV proprietatea unor terți (*conform discuțiilor ulterioare avizului Enel cu Primăria Zerind, acele rețele aparțin Primăriei Zerind și reprezintă iluminatul stradal*)

Se vor respecta distanțele minime admisibile:

tel./fax: 0356 115 795

mobil: 0727 444 378

e-mail: office@arhigest.rowww.arhigest.roJ 20/215/2004 CUI RO16152870 cont ING Bank Romania RO69 INGB 5544 9999 0064 9013
300102 Timișoara str. Anton Pann nr. 1, ap. 5 337465 Hunedoara Teliuc str. Lacului nr.6

PUZ_ Regulament Local de Urbanism

- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E): balcon, fereastră, terasa propuse a se construi și conductorul LEA 0,4kV ex, va fi de 1m
- dist. minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 0,4kV și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1.5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere
- distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4kV sau orice element al prizei de pământ (apropiere, traversare) să fie de minim 2m
- distanța minima măsurată pe orizontală (traversare) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc și fundația stâlpului LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stâlpului
- distanța minima măsurată pe orizontală (apropiere) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc și axul LEA 0,4kV va fi egală cu înălțimea stâlpului

De asemenea, la o distanță de aproximativ 650m de amplasamentul aferent PUZ se află o rețea electrică aeriană de medie tensiune LEA 20kV.

Situația PROPUȘĂ.

Se propune, ca soluție tehnică, extinderea rețelei LEA 20kV existentă în zona de dezvoltare, cu o LES de cca 650m, până la limita de proprietate a zonei reglementate, unde se va instala un punct de conexiune propus, având punctul de delimitare la bornele de 20kV ale celulei de măsură. Din punctul de conexiune, printr-o celulă de transformator se va alimenta postul de transformare propus, cu o putere aparentă de 400kVA.

Extindere LEA 20kV existentă, prin intermediul unei LES 20kV nou propuse. Extinderea propusă va fi amplasată pe domeniul public local, respectiv paralel cu DE338 și va fi realizată pe cheltuiala beneficiarului PUZ-ului. Fiind deja pe domeniul public nu mai necesită cedarea vreunei părți de domeniu privat din proprietatea beneficiarului în domeniul public. Odată realizată extinderea de către beneficiar aceasta va trece instant în proprietatea publică.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin comanda catre distribuitorul local de energie electrica a unui punct de conexiune, avand in vedere urmatoarele date de consum :

Putere instalata (Pi)	460kW;
Putere ceruta (Pc)	368kW;
Putere simultan absorbita (Psa)	257.6kW;
Coeficient de cerere (Cc)	0.8;
Coeficient de simultaneitate (Cs)	0.7;
Curent maxim absorbit (Ima)	413.14A;
Factor de putere mediu (cosØmed)	0.92;

Beneficiarul are obligatia de a obtine avizul de amplasament favorabil din partea distribuitorului local de energie electrica si a tuturor avizelor cerute din partea distribuitorilor de utilitati.

Soluțiile prezentate sunt orientative. Soluția finală de racordare va fi stabilită de furnizorul de electricitate, proprietarul rețelei LEA 20kV, la momentul realizării proiectului de racordare (ATR).

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, paralel cu drumul comunal DC 120, TELEKOM are pozate **instalații de comunicații electronice aeriene**. Se vor respecta toate măsurile de protejare a rețelelor telefonice specificate în aviz, dintre care menționăm următoarele:

- nu se admit săpături pe traseul instalațiilor de telecomunicații existente care vor rămâne în actualul amplasament, **iar orice construcție se va amplasa la minim 1 m față de acestea**, menținându-se accesul liber pentru întreținere și intervenție

Toate costurile asigurării utilităților vor fi suportate de către beneficiar.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 al RGU. Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Astfel, în urma extinderii rețelei electrice de medie tensiune, prin grija beneficiarului investiției, până la zona reglementată, aceasta va trece în proprietatea publică.

Capitolul 6 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea.

Conform Art. 30 – RGU.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus:

- P+2E pentru construcții, **h max. cornișă=15m**
- **H max 40m** pentru echipamente și utilaje necesare funcționării fluxul tehnologic adiacent unităților agricole (usilozuri depozitare, curățător, etc).

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform Art. 32 – RGU.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creează o imagine inadecvată locului.
- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (crem-urii, gri-urii). Nu se acceptă învelitorile șarpantă de culori puternice (albastru, verde).
- Se admit și învelitorile terasă și cele șarpantă

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 2 din R.G.U.

Conform planșei de Reglementări urbanistice.

Procentul maxim de ocupare a terenului, raportat la întreaga suprafață a terenului studiat, aferent PUZ este de P.O.T. max. = 55%.

Capitolul 7 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

Conform art. 33 și Anexa 5 a RGU și cap.II.10 al RLU.

Având în vedere destinația zonei reglementate (zonă unități agricole - dominantă+ subzonă servicii), conform anexei 5 aferentă RGU se propun următoarele norme minimale:

- **Pentru construcții administrative/servicii**– câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- **Pentru construcții industriale** – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității – activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – un loc de parcare la 25mp/ activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – un loc de parcare la 150mp/ activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 26 Spații verzi

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU și cap.II.10 al RLU.

Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 20% din suprafața terenului. Spațiul verde se va amenaja prin plantarea de iarbă și eventual arbuști de înălțime mică.

Art. 27 Împrejmuiri

Conform art.35 al RGU și cap.II.10 al RLU.

Amplasamentul poate fi împrejmuit spre cele 2 străzi adiacente (drumul comunal DC 120-limita nord-estică și drum exploatare DE 338, limita nord-vestică) cu garduri transparente cu h maxim 2 m și soclu opac h maxim 60 cm, iar spre limitele sud-estice și sud-vestice pot realiza împrejuriri opace, cu înălțimea maximă de 2m.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcționării predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR_urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG, în cadrul prezentului PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Terenul studiat se va integra într-un trup izolat al intavilanului propus al localității, trup căruia îi va corespunde un **U.T.R. - zonă unități agricole.**

Întocmit,
Arh. Delia CIURARIU
Arh. Sandra DINULESCU

Șef proiect,
Arh. Delia CIURARIU

Verificat,
Arh. Sandra DINULESCU