

Nr. proiect

13572 / 04.04.2022

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

PUZ „PARC INDUSTRIAL HOLBOCA”

**VOLUMUL 2**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



Beneficiar:

**Consiliul Judetean IASI**

Proiectant:

**SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro); [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

**Arh. Cornel SIMOC**

Exemplar:

1



**TOTAL  
BUSINI  
LAND**

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **PUZ „PARC INDUSTRIAL HOLBOCA”**

#### **CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- 1.1.1. *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- 1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- 1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- 1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

##### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.**

*Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și*



republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;



- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

### **1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **PUZ „PARC INDUSTRIAL HOLBOCA”** se aplică teritoriului delimitat în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament,

- astfel:
- Nord: calea ferată, CFR
  - Sud: cale ferată CFR
  - Est: la o distanță de peste 500 ml, CET HOLBOCA
  - Vest: Complex Sportiv aprobat prin HCL 54/ 2021 și access la DJ248D

### **1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism**

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G Comuna Holboca și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale.

### **1.5. Condiții de aplicare**

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale elaborate conform Legii 50/1991 și 350/2001, aflate în valabilitate și care au fost aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Holboca. Toate construcțiile noi care nu au fost deja reglementate de P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri elaborate anterior pe aceste terenuri dar și pe întreaga arie reglementată prin acest P.U.Z. vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul General de Urbanism.

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente *terenului ce a generat P.U.Z.*, dar incluse în perimetrul studiat, sunt aplicabile cu precădere prevederile conținute în R.L.U. aferent P.U.G.

### **1.6. Derogări de la prevederile regulamentului**

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări ,alinieri, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Comunei Holboca.

Modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- *modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;*
- *modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioră de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.*

## **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit**

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat intravilanul comunei HOLBOCA și parțial în extravilan, în zona de sud a comunei, cu access din DJ248D. Prin prezentul Regulament de Urbanism zona aflată în extravilan va trece în intravilan. Terenul este cuprins în spațiul de traseu al căilor ferate CFR, în partea de nord și sud a terenului, căi ferate care comunică în partea de est a terenului studiat cu CET HOLBOCA. În partea de vest este aprobată investiția PUZ COMPLEX SPORTIV, prin HCL nr.54/ 2021.

Amplasamentul ce face obiectul investiției este compus din terenurile cu suprafața totală de 300.000 mp, conform CF 67812 și Nr. cad. 67812.

Zona ce a generat PUZ este amplasată **UTR 6** – Zona este alcătuită din terenuri pe care se desfășoară activități agricole și industriale ce sunt situate în cadrul localităților sau care se construiesc în trupuri separate. Suprafața de teren de 59.918,00mp aflată în extravilanul comunei HOLBOCA cu categoria de folosință pășune, se propune a se introduce în intravilan și a se schimba categoria de folosință în curți construcții, în vederea implementării proiectului PARC INDUSTRIAL HOLBOCA.

În urma introducerii terenului din extravilan în intravilan se va modifica limita intravilan/ extravilan a comunei HOLBOCA.

Conform P.U.G. Comuna HOLBOCA, este obligatorie întocmirea Planului Urbanistic Zonal P.U.Z.- PARC INDUSTRIAL HOLBOCA, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, pentru a se reglementa zona conform noii destinații, anume PARC INDUSTRIAL HOLBOCA– I.



Total Business Land SRL  
HQ: Brândusei 24, Birou 1,  
Alba Iulia, AB, 510216  
Branch: Herastrau 17, Sector 1,  
Bucuresti, 011981  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare, amplasate subteran.

### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

#### **2.2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism.

##### **Amplasarea față de drumurile publice:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

##### **Amplasarea față de aliniament:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

Așezarea noilor clădirilor se va face uniform cu 5,00 metri de la aliniament, fațadele clădirilor va fi paralelă cu acest aliniament.

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

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului pe aliniament.

Sunt admise depășiri ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
  - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)
  - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12,00 metri, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 metri



Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

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

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă. Soluția finală de parcare se va realiza la faza de autorizare a construcției.

Se vor stabili trasee carosabile și pietonale cu caracter ocazional, necesare accesului în clădire și necesare parcării autovehiculelor. Profilul transversal al circulațiilor interioare va fi stabilit în funcție de necesitățile de funcționare ale clădirilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

Între aliniamentul propus și retragerea față de aliniament a zonei edificabile, stabilită în planșa de reglementări urbanistice, se pot realiza zone pentru circulația ocazională a autovehiculelor.

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

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

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

#### **Reguli cu privire la parametrii urbanistici:**

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime

caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr.2 ”Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul ”indicatori urbanistici”.

Se interzic comasări de proprietăți pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scară/ gabarit.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Este permisă realizarea demisolurilor.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri:**

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) Platformele destinate parcarilor autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- b) Se va asigura o suprafață de minim 20% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol.
- c) Deasupra construcțiilor subterane – se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum grădini de fațadă.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- gardurile spre stradă vor putea fi transparente, vor putea avea înălțimea de maxim 1,80
- gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **3.1. Unități și subunități funcționale:**

*Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:*

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenurilor ce au generat PUZ printr-o singură **Unitate Teritorială de Referință** reprezentată de funcțiunea dominantă – zona de parc industrial, astfel:

Astfel: UTR - I - zona de Parc Industrial Holboca, a fost împărțită în următoarele subzone:

- Id – subzona unități industriale;
- Te – subzona de gospodărire comunală – construcții tehnico-edilitare;
- Sv – subzona de spații plantate de protecție;
- Cr – subzona circulației rutiere și pietonale.

## CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I	<b>Zona de Parc Industrial</b>
---	--------------------------------

### Generalități: Caracterul zonei

**PARCUL INDUSTRIAL HOLBOCA**, se dorește a fi un pol industrial care să impulsioneze pe termen lung dezvoltarea locală durabilă în județul Iași, precum și creșterea nivelului de trai prin atragerea investițiilor și creșterea gradului de ocupare a forței de muncă.

Terenurile ce au generat PUZ nu vor fi parcelate, acestea vor fi concesionate sau vândute „rezindeților” Parcului Industrial Holboca, firme, societăți, ce vor avea ca obiect principal de activitate unul dintre codurile CAEN aferente activităților:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) agroalimentar, bioeconomie, biotehnologie, energie și mediu ;
- c) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare dezvoltare, TIC, precum și activități de administrare a afacerilor;
- d) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- e) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- f) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe ;

Pentru atragerea investitorilor, parcul industrial nou constituit va asigura toate utilitățile edilitare cât și a acceselor și circulațiilor necesare bunei desfășurări a activităților propuse.



Total Business Land SRL  
HQ: Brândusei 24, Birou 1,  
Alba Iulia, AB, 510216  
Branch: Herastrau 17, Sector 1,  
Bucuresti, 011981  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



Unitățile teritoriale de referință care conțin zona de Parc Industrial:

**U.T.R. I: I – Zona de Parc Industrial**

## SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Hale industriale de producție, prelucrare sau asamblare cu profil nepoluant pentru subzona **Id**;
- Parc de activități specializat pentru mica producție cu tehnologii avansate și servicii complementare (UAUIM, INCD-IP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială – Studiu în cadrul AMTRANS 2002) pentru subzona **Id**;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren pentru subzona **Id**;
- Spații de tip show-room pentru subzona **Id**;
- Comercializare de materiale de construcții pentru subzona **Id**;
- Depozit, centru de distribuție pentru subzona **Id**;
- Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante, pentru subzona **Id**;
- Birouri administrative, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe) pentru subzona **Id**;

- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnice a mijloacelor de transport rutier pentru subzona **Id, Cr**;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile pentru subzonele **Id, Te, Is; Cr; Sv**
- Rețele tehnico-edilitare pentru subzonele **Id, Sv, Te, Cr**;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere pentru subzonele **Id, Sv, Te**;
- Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă pentru subzonele **Id, Sv**.

#### ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite completarea cu mici dotări pentru comerț alimentar în incintă ptr. subzonele **Id**;
- Depozitare și comerț en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi pentru subzona **Id**;
- Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale pentru subzona **Id**;
- Activități de cercetare – dezvoltare și formare profesională cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale pentru subzona **Id**.

#### ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări pentru toate subzonele funcționale:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Locuințe indiferent de regimul de înălțime sau forma clădirii;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;



- Depozite de deșeuri;
- Spălătorii chimice;
- Colectare și depozitare fier vechi;
- Colectare, depozitare și prelucrare de materiale reciclabile;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 a Ministerului Sănătății pentru toate subzonele funcționale;
- Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor pe teren pentru subzona **Id**;
- Se va evita pe cât posibil orientarea pe Nord a spațiilor administrative, de birouri pentru subzona **Id**.

### ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI COMPOZIȚIA SPAȚIILOR PLANTATE

#### Definiții

- *Aliniamentul* = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată
- *Alinierea clădirilor* = linia pe care sunt dispuse fatadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor

regulamentului. In cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este non aedificandi, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament

#### ART.6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR ȘI PLANTAȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Clădirile se vor amplasa de regulă izolat pe parcelă;

#### ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR ȘI PLANTAȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte pentru toate subzonele funcționale;
- Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre ce nu asigură luminarea unor încăperi de birouri, fie pentru activități ce necesită lumină natural, pentru toate subzonele funcționale.

#### ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele, pentru toate subzonele funcționale;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi grele.

#### ART.9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, sau a căilor de acces, fiecare unitate vor avea prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere pentru subzona **ld**;





- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**, pentru subzona **Id**;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de plasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism cât și conform Normativului P 132-92, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, pentru toate subzonele funcționale;
- Astfel se propune amenajarea de parcări pentru subzona **Id**:
  - construcții industriale și depozitare 1 loc / 100 mp arie desfășurată;
  - comerț 1 loc / 50 m arie desfășurată;
  - birouri 1 loc / 30 salariați + 20%.
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând, pentru subzona **Id**.

#### ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- În prezentul regulament, fiind vorba de funcțiunea dominant de activități industriale, s-a prous un regim de înălțime de **P + 1E** dar nu mai mare de **12,00m la coamă**;

#### ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ȘI AL PLANTAȚIILOR

Pentru toate subzonele funcționale:

- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu omogen, de particularitate sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea



acestora din drumurile publice;

- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă;
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea la exterior a unor materiale fabricate numai pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Intervenții asupra clădirilor existente pentru toate subzonele funcționale:

- Sunt permise lucrări de conversie și reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior și al caracterului zonei;
- *Înlocuirea, extinderea, mansardarea, supraînălțarea și orice modificări a volumului clădirilor existente acolo unde sunt premise - se pot face cu condiția ca noile construcții/ intervenții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.*
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

ART.12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru toate subzonele funcționale:

- Apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată prin extinderea rețelei existente în zonă.

Pentru realizarea racordurilor se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară iar realizarea lucrărilor se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare.

Racordarea individuală a construcției se va realiza prin intermediul bransamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în cămine amplasate la limita de proprietate.

- Canalizare menajeră

Preluarea apelor uzate menajere de la construcțiile ce se vor realiza pe terenul studiat se va face la o rețea de canalizare stradală extinsă din rețeaua existentă.

Racordurile vor fi din PVC de scurgere, cu etanșare pe garnituri, cu pantă de minim 2%, condusă către căminul de racord la canalizarea stradală propusă spre extindere.

Pentru realizarea racordului la canalizarea menajeră se va realiza ulterior un proiect de specialitate.

Proiectarea și executarea lucrărilor de racordare la rețeaua de canalizare a apelor uzate se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare, din care menționăm :

- \* Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

- \* Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

- Canalizare pluvială

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane și pot fi deversate în rețeaua de canalizare sau la nivelul solului pe spațiile verzi.

Deversarea apelor pluviale provenite de pe circulațiile din incintă și de pe platformele de depozitare și colectare a deșeurilor se recomandă a se face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte ca aceste ape să fie trecute printr-un separator de grăsimi și/sau de produse petrolifere.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existentă, printr-o extindere de rețea la care se vor crea branșamente ce vor asigura energia electrică la toate imobilele ce urmează a fi

constrite în zonă. Racordarea se va realiza prin intermediul unui branșament individual dotat cu un post de reglare-măsurare amplasat la limita de proprietate, în firida tip agrementată.

Iluminatul public pentru această zonă este realizat printr-un branșament distinct celor individuale.

Proiectul de branșament se va realiza ulterior printr-un proiect de specialitate ce va fi avizat de detinatorul rețelelor de energie electrică, proiect care, în principiu trebuie să prevadă respectarea distanțelor minime obligatorii stabilite prin Normativul PE 107.

Construcțiile ce se vor executa pe terenul ce a generat PUZ vor fi racordate la rețelele de telecomunicații existente în zonă. Se va prefera fibra optică, având în vedere faptul că aceasta oferă suportul suficient de performant pentru toate tipurile de semnal (TV, telefonie, date), precum și datorită atenuărilor de semnal foarte mici ale acesteia.

Cablurile de alimentare cu energie electrică denștinată consumului particular cât și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Branșamentele trebuiesc pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplica.

#### - Gaze

Pentru fiecare corp de clădire se va executa un branșament individual la rețeaua propusă spre extindere din zonă. Detaliile tehnice ale branșamentelor vor fi stabilite prin proiect de specialitate la fazele următoare de proiectare, proiect ce se va întocmi urmare a unui aviz tehnic emis de operatorul rețelelor existente în zonă, de către o persoană juridică autorizată ANRE, și va fi supus verificării unui verficator atestat.

La proiectarea branșamentului de gaze naturale se vor avea în vedere prevederile Normativului NTPEE-2008 în ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane ca și protejarea conductelor de gaze naturale. Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

#### - Alimentarea cu energie termică

Încălzirea spațiilor se va face în sistem mixt – electric și/sau cu gaze naturale. Acest tip de încălzire

este în momentul de față cel mai performant din punct de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant. Ca și componentă ecologică, se pot folosi panouri solare, fotovoltaice sau pompe de căldură pentru asigurarea totală sau parțială.

- Salubritate

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice. Acestea vor fi colectate de o firmă specializată în baza unui contract conform normelor în vigoare. Uleiul uzat va fi colectat în butoaie etanșe, cu capac și tavă de retenție, și va fi predat către agenți economici autorizați pentru colectarea sa.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00mp, pentru toate subzonele funcționale;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accese, circulații pietonale, terase, valabil pentru toate subzonele funcționale;
- Se vor prevedea **20% din parcelă ca fiind spații verzi plantate** vizitabile sau nu, pentru subzonele **Id, Te, Is**;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, pentru subzonele **Id, Gc, Cr**;
- Pentru toate subzonele funcționale se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

Pentru toate subzonele funcționale:

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 2,00m și cu un soclu de 60cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;

- Se interzice vopsirea în culor stridente și strălucitoare a împrejuririlor;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru toate subzonele funcționale:

Procentul de ocupare al terenului, în sensul prezentului regulament, reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2,00mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

În subzona **Id**:

**POT maxim = 70%** pentru construcții

#### ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru toate subzonele funcționale: Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- Pentru toate subzonele funcționale: În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

În subzona **Id**:

**CUT maxim = 1 ,4 ADC / mp teren** pentru construcții cu  $H_{\text{maxim}} = P+1E$  (max. 12,00m)

În subzonele **Te**:

**CUT maxim = 1 ,4 ADC / mp teren** pentru construcții cu  $H_{\text{maxim}} = P+1E$  (max. 12,00m)



**Total Business Land SRL**  
HQ: Brândusei 24, Birou 1,  
Alba Iulia, AB, 510216  
Branch: Herastrau 17, Sector 1,  
Bucuresti, 011981  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



În subzonele **Ds**:

**CUT maxim = 1 ,4 ADC / mp teren pentru construcții cu  $H_{\text{maxim}} = P+1E$  (max. 12,00m)**