



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR  
BIHAR MEGYEI TANÁCS  
BIHOR COUNTY COUNCIL



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF  
Nr.22571/ 09.12.2024

Aprobat,  
Președintele Consiliului Județean,  
ILIE GAVRIL BOLOJAN

Ca urmare a cererii adresate de SC CISTAN COMIMPEX SRL prin STANA GHEORGHE-HOREA cu domiciliul în județul BIHOR, mun., oras. com. MĂDĂRAS, sat MĂDĂRAS, sectorul , cod poștal , str., nr.336 bl. sc.et., ap., telefon 0771051020 /fax e-mail, înregistrată la nr.22571 din 15.11.2024 ( completare la nr.12276 din 12.06.2024 ), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 21 din Ședința CTUAT din data 06.12.2024

pentru PUZ – **Reconversie funcțională din zona industrială în zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare**, generat de imobilul cu nr. cadastral 101843 în suprafață totală de 7011,0mp, situat în municipiul SALONTA, str. Mărășești, nr.5 județul Bihor, cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ – se vor lua în studiu întreaga insulă, zona cuprinsă între străzile Mărășești, Republicii, Ion Creangă.

2.Conform anexei\*5) la prezentul aviz, terenul cu numărul cadastral 10184 este proprietate privată-cu categoria de folosință curți-construcții în intravilan în suprafață totală de 7011,0mp, fiind delimitat la N, la E, la S-E de proprietăți private-zonă de industrie și la S-V de str.Mărășești. Accesul se realizează din drumul public, str.Mărășești.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Reglementarea indicatorilor urbanistici intravilan, pentru funcțiunea – UTR nr.6 – L3c-locuire colectivă și funcțiuni complementare

Reglementarea accesului, necesar funcționării coerente a zonei, în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate pt aceasta zonă, acces direct în teren. Echiparea tehnico-edilitară, zona de protecție și de siguranță a drumurilor, infrastructurii existente;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - se propune reconversia zonei din industrie în zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici. Reglementări: Intravilan, POTmax.=40,0%, CUTmax.=2,0; Regim de înălțime S(D)+P+5E cu Hmax.cornișă-18,0m și Hmax=22,0m pentru casa scării și echipamente tehnologice;retragere stradă-la aliniamentul drumului; retrageri laterale și posterioară-min.9,0m, dar nu mai puțin de H/2 pentru clădirile principale-cu respectarea și OMS 119/2014; anexele tehnice și construcțiile ușoare pentru adăpostirea bicicletelor și parcajelor la sol se vor amplasa cu respectarea codului civil și vor avea regim parter cu Hmax-3,5m și o distanță de min.5m față de ferestrele încăperilor de locuit; parcările se vor realiza în interiorul incintei, conform anexei nr.5 din HG 525/1996; spații verzi amenajate conform HG 525/1996-min.30% din suprafața lotului; se propun aproximativ 130 apartamente și 135 locuri de parcare, conform Planșei 04-Reglementări propuse, întocmită de către SC SAPIENT DESIGN SRL, arh. MARIȚAN IOANA-RAMONA.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Acces la drum, se vor studia utilitățile publice necesare funcționării, retrageri față de drum, nr. parcaje conform HG 525/1996. Accesul auto și accesul pietonal se face din drumul public, str.MĂRĂȘEȘTI, ajustând gabaritul de acces existent. Alimentarea cu energie electrică, fibră optică RDS, apă și canalizare prin branșare la rețelele existente în zonă, pe cheltuiuala beneficiarului; încălzire prin centrală termică; telecomunicații - prin intermediul rețelilor de telefonie mobilă; deșeurile de tip menajer se colectează selectiv în containere sau pubele, care se transportă periodic la depozitul de deșeuri, prin contract cu firmă de salubritate.

5. Capacitățile de transport admise- conform administrator drum

Cele existente, în caz de nerespectare conform acord administratori drumuri.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. - cele menționate în certificatul de urbanism, zonă de separare între funcțiuni-fâșii de protecție față de zonele de industrie nereglementate-cu interdicție de construire, figurare platformă depozitare deșeuri menajere, relația dintre numărul de apartamente și locurile de parcare, locuri de joacă. Se vor figura funcțiunile reale din teren și culorile aferente; acordul legalizat al vecinilor direct afectați pentru funcțiune, studiu fonic și plan de acțiune conform art.18(3) din Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

7.Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.111 din 23.04.2024 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR.

Arhitect-șef\*),  
IOANA-MIRABELA FILIP

Întocmit Județ Maria /3 ex.:  
Taxă 210 lei, ordin nr.1983 / 15.11.2024



## PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTIV: RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: Marasesti, nr. 5, nr. cad. 101843, Salonta, Jud. Bihor

BENEFICIAR: CISTAN COMIMPEX S.R.L.

### MEMORIU GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### 1. Introducere

##### 1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- beneficiar: CISTAN COMIMPEX S.R.L. - reprezentant dl. Stana, Gheorghe Florea
- elaborator: S.C. SAPIENT DESIGN S.R.L. - ORADEA SPRE NESCHIMBARE
- data elaborarii: decembrie 2024 AVIZ NR. 21 DIN 06.12.2024  
A.O. ARHITECT ȘTEF

##### 1.2. Obiectul lucrării:

- **Prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare:** La comanda beneficiarilor, prezenta documentatie trateaza **reconversia și reglementarea functionala**, ale unui teren situat in intravilanul mun. Salonta, cu suprafata de 7011 mp, **pentru schimbarea destiantiei conform celei aflate in imediata vecinatate a zonei studiate L3, prin reconversia functionala, din zona I.D.n. in zona functionala Lc3. Terenul studiat are in prezent un acces principal din str. Marasesti, nr. topo. 3073/26 - domeniu public al mun. Salonta respectiv 3073/79 parcela cu detinatia de drum conf. coala cartii funduare nr. 14125.**
- De asemenea se propune reconversia intrgii zone afața între strazile Marasesti și Ion Creanga, din zona IDn-Industrie nepoluanta in zona de Restructurare, denumita prin prezenta documentatie RIDn.

#### 2. Incadrare in zona

##### 2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

**Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus:**

- Conform PUG mun. Salonta, aprobat, terenul cu nr. cad. 101843 este intravilan, amplasat in **UTR I.D.n = Zona unitatilor industriale nepoluante, depozite, conform PUG mun. Salonta.** Partea de Sud a zonei studiate, respectiv terenul cu nr CAD 102414, este o zona de Industrie si depozitare nepoluante aflata intre zona L1 - Locuinte individuale si zona L3- Locuinte colective. Se considera oportuna restructurarea acestei zone astfel incat sa se integreze intre cele doua zone de locuire.

#### 3. Situatia existenta

##### 3.1. Prezentarea zonei studiate ( amplasamentul):

- *terenul studiat, cu nr. Cad. 101843, se afla intr-o zona cu activitatea de depozite nepoluante in imediata vecinatatea a zonei de locuinte colective .*
- **accesibilitatea la caile de comunicatie:**



.. **Terenul studiat are in prezent un acces principal la str. Marasesti, din nr topo 3073/26 aflat in posesia municipiului Salonta categoria de folosinta drum, sau nr. topo 3073/79 parcela cu detinatia de drum conf. coala cartii funduare nr 14125, atasatei prezentei documentatii.**

- **suprafata ocupata, limite, vecinatati:** Terenul pentru care s-a efectuat prezentul studiu, are o suprafata de 7011 mp;

- la VEST – drum -domeniu public al mun. Salonta - nr. topo. 3073/26 - 3073/79

- nr cad.114299 - drum -domeniu public al mun. Salonta.

- la SUD – proprietate privata – nr. Cad. 102414 -CRISAN VASILE - incinta industrială subzona depozite nepoluante;

- la EST – proprietate privata – nr. Cad. 102414 -CRISAN VASILE - incinta industrială subzona depozite nepoluante;

- la NORD – proprietate privata - nr. Cad 114092 -SOCIETATEA COOPERTATIVA DE CONSUM SALCOOP SALONTA - nr. Cad.110388 COCIUBEI DUMITRU-DANIEL

- **suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**

In prezent, pe teren nu exista constructii:

- La nord: exista linie electrica aeriana;

- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:** zona este construita dens cu functiuni majoritare de servicii tehnice, comert, depozite nepoluante, locuire colectiva, locuinte individuale, incinte depozitare nepoluante.

- **tipul de proprietate asupra terenurilor, circulatia terenurilor:**

Terenul studiat este proprietate privata al persoanei juridice , astfel:

CF nr. 101843 – nr. cad. 101843 – proprietate privata – proprietar: CRISTAN COMIMPEX S.R.L.

Terenul studiat are o panta foarte lina, de 2,5 %, cu scadere de aprox. 1 m dinspre strada Marasesti spre zona de Est, pe o lungime de aprox. 88 ml.

### 3.2. **CIRCULATIA TERENURILOR :**

#### **In prima etapa:**

- in aceasta etapa nu se propun schimburi sau modificari ale terenurilor din punct de vedere juridic.

### 3.3. **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:**

Nu este cazul in aceasta etapa.

### 3.4. **Echiparea existenta si gospodaria comunală:**

Pana in prezent, ca si echipare edilitara existenta:

- Pe teren - energie electrica,

- Pe strada Marasesti - apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, energie electrica, fibra optica

RDS.

JUDEȚUL BIHOR  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
AVIZ NR. 21 DIN 06.12.2024  
A.O. ARHITECT ȘEF,

## 4. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN STUDIAT - incinta in suprafata de 7011 mp - nr. cad. actual 101843 Salonta:**

Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind:

**obiectivele noi, solicitate prin tema-program:** Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCARII, prin aceasta documentatie propunem *reconversia functionala din zona industrială si depozitare nepoluante in locuinte colective cu functiuni complementare si, reglementarea functionala a terenului cu nr. Cad. 101843.*

- *Se propun pastrarea acesului existen cu o ajustarea a gabaritului de acces pe parcela luata in studiu.*

**- ZONARE FUNCTIONALA PROPUSA: O ZONA UTR E3c ;**

**Zona functionala propusa, include drumuri /alei private, zone verzi, cladiri principale si cladiri anexa complementare functiunilor principale, sau cu rol tehnologic / edilitar.**

**UTR L3c = 7.011 MP**

#### **4.1. ZONA FUNCTIONALA UTR L3c - Locuinte colective**

##### **UTILIZARI ADMISE:**

Locuinte colective

Functiuni terțiare

##### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- **Funcțiuni de învățământ prescolar sau invatamant complementar**
- **Funcțiuni de sănătate și asistență socială**
- **Comerț și alimentație publică la parterul imobilului aflat spre domeniul public**

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:
  - (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de baza, să nu depășească 50 mp
  - (c) să implice maximum 5 persoane
  - (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
  - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

##### **UTILIZARI INTERZISE:**

Activități / servicii de tip industrial sau evasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat:

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice

seop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați:

**CARACTERISTICI PARCELE - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:**

În cazul unei lotizări ulterioare celei propuse prin prezenta documentație de urbanism, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea este recomandat să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată

**Fac excepție de la regulile de mai sus, loturile cu destinație de drum, parcaje și zone verzi.**

**Loturile propuse prin prezenta documentație de urbanism, cu excepția celor destinate drumurilor publice, se vor putea comasa ori diminua ca număr, cu condiția asigurării accesului fiecărui lot rezultat, la un drum public, direct, ori prin servitute de trecere cu mijloace auto, cu piciorul și pentru asigurarea bransării la utilități publice.**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT:**

- Se propune front la aliniamentul drumului public propus către vest.
- Fața de drumul privat interior, vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- între clădirile situate în interiorul actualei limite de proprietate, distanța se va calcula pentru a se asigura înălțimea minimă a încăperilor de locuit proprii și învecinate, în conformitate cu art. 3 al OMS 119 / 2014 actualizat, dar nu va fi mai mică de 1 m între fațadele cu ferestre ale încăperilor de locuit ale clădirilor amplasate în regim izolat.
- retragerile față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile normativelor în vigoare (Codul Civil și respectiv OMS 119/ 2014), dar nu mai puțin de 9 m sau mai mare sau egală cu h/2
- anexele tehnice și construcțiile usoare pentru adăpostirea bicicletelor și parcajelor la sol se vor amplasa cu respectarea Codului Civil și vor avea regim de înălțime parter, cu H max. 3,5 m de a CTA, cu condiția a se păstra o distanță minimă de 3,5 m față de fațadele cu ferestre ale încăperilor de locuit:
- în toate cazurile, se vor respecta pentru clădirile propuse, distanțele de protecție /siguranță ale rețelelor de utilități aeriene și subterane existente pe terenul studiat și în imediata vecinătate a acestuia, în conformitate cu specificațiile avizelor eliberate de către detinatorii de utilități.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

**Locuințe colective (multifamiliale):**

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

**Comerț en detail:** - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri

de parcare

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

(comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfăcere de produse manufacturiere, desfăcerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

**Unități de alimentație publică** (restaurante, cafenele, cantine etc), săli pentru festivități: un loc de parcare la 9 mp suprafață utilă a sălii de mese / sălii de festivități.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parceaje va fi determinat prin însumarea numărului de parceaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Se admite staționarea / parcare a autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014) de la cel mai apropiat parceaj la clădiri învecinate cu destinația de locuire, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Se poate asigura necesarul de parceaje la subolul / demisolul clădirilor, ori în clădiri independente subterane / supraterane. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri sau pe terenuri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

**\*\*\* PENTRU LOCURILE DE PARCARE DIN CLADIRI SI PENTRU CELE AMENAJATE LA SOL, SE VOR RESPECTA MASURILE PREVAZUTE IN LEGEA NR. 101/2020 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA LEGII NR. 372/2005 PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR , art. 13.1, referitoare la instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, corelat cu funcțiunea pe care o deservește locurile de parcare prevazute; De asemenea, se vor respecta prevederile legii nr. 280 /2023 privind accesul cu prioritate pentru femei gravide, precum și pentru persoane însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani, si nume: "Articolul 4: În spațiile de parcare aparținând entităților publice și private, precum și în spațiile de parcare organizate de către acestea, dacă numărul locurilor de parcare este mai mare de 10, vor fi amenajate, rezervate și/sau semnalizate minimum 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, pentru parcare mijloacelor de transport folosite de către femeile gravide, precum și de către persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani. Dacă numărul locurilor de parcare este mai mic de 10, dispozițiile prezentului articol nu se aplică."**

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:**

-S/D + P + 5 ;

-înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m

Depasiri punctuale admise cu maxim 3,5 m a înalțimii maxime peste etaj 5 - pentru casa scarii și pentru echipamente tehnologice:

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (hg 525/1996, art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- 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. (hg 525/1996, art. 32).

- firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în regulamentul local de publicitate stradala al mun. Salonta.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Parcela va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 - 10 m (conform prevederi OMS 119 / 2014), de la cel mai apropiat punct de colectare deseuri, amenajat în afara clădirii, la clădiri învecinate cu destinația de locuire.

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune și minimum 25% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### **IMPREJMUIRI:**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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.

Amplasarea împrejmuirii va respecta prevederile Codului Civil referitoare la zidul comun.

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:**

- PENTRU PARCELELE COMUNE:

**POT MAXIM = 40%**

- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

**POT MAXIM = 60%**

ACEASTĂ REGLEMENTARE SE VA APLICA ȘI ÎN CAZUL EXTINDERII CLĂDIRILOR EXISTENTE SAU AL ADĂUGĂRII DE NOI CORPURI DE CLĂDIRE. **CALCULUL FĂCÂNDU-SE ÎN MOD OBLIGATORIU PE ÎNTREAGA PARCELĂ, ÎN ÎNȚELES URBANISTIC** (conform L350 / 2001 - "dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții").

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:**

PENTRU PARCELELE COMUNE:

**CUT MAXIM = 2.00**

- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

**CUT MAXIM = 2,4**

ACEASTĂ REGLEMENTARE SE VA APLICA ȘI ÎN CAZUL EXTINDERII, MANSARDĂRII, SUPRAETAJĂRII CLĂDIRILOR EXISTENTE SAU AL ADĂUGĂRII DE NOI CORPURI DE CLĂDIRE. **CALCULUL FĂCÂNDU-SE ÎN MOD OBLIGATORIU PE ÎNTREAGA PARCELĂ, ÎN ÎNȚELES URBANISTIC** (conform L350 / 2001 - "dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții").

#### **CONDITII DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU LOTUL PROPUS:**

#### **I) Pentru loturile propuse pe zona functionala L3c:**

- 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, la rețele existente.
- 2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungescă rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- 3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după demararea procedurii de autorizare / autorizarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare. După caz, în funcție de decizia administrației publice locale, finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare, se poate face până la recepția la terminarea lucrărilor a imobilului construit în baza unei autorizații de construire;

#### **II) Pentru lucrari de imprejmuire si sistematizare verticala, amenajare de zone verzi, drumuri de incinta si retele de utilitati de incinta, ori ingroparea / modificarea retelelor supraterane si subterane existente pe amplasament si in vecinatatea acestuia, Autorizatia de Construire se va elibera conform prevederilor legale, fara alte conditionari particulare.**

- 
- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz): - nu este cazul
  - **Asigurarea utilitatilor** (surse, rețele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem urmatoarea rezolvare:
    - apa potabila
    - canalizare menajera
    - canalizare pluviala
    - curent electric
    - agent termic
  - bransare la retea existenta pe str. Marasesti
  - bransare la retea existenta pe str. Marasesti
  - bransare la retea existenta pe str. Marasesti
  - bransament la retea existenta str. Marasesti
  - bransare la retea termoficare din zona

#### **4.3. ZONA FUNCTIONALA PROPUSA UTR RIDn - Restructurarea zonelor cu caracter industrial**

Unități industriale nepoluante aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la elaborarea unei documentații de urbanism în vederea restructurării / schimbării destinației terenurilor, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR IDn.

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri, după caz, se va elabora PUZ, sau se va aplica o Procedură de restructurare.

#### **UTILIZARI ADMISE:**

Structură funcțională mixtă incluzând:

Locuire colectivă.

Funcțiuni administrative.

Funcțiuni de administrarea afacerilor.

Funcțiuni financiar-bancare.

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cult

Funcțiuni culturale

Funcțiuni de învățământ și cercetare.

Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu)

Funcțiuni de turism.

Locuirea va ocupa în mod obligatoriu între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul

optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Locuințe individuale:

(a) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUZ/PUD în vederea parcelării

Garaje publice sau private sub și supratere în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni.

(b) se recomandă ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Spălătorii auto, cu următoarele condiții:

(a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tînichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;

(b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente;

(c) există posibilitatea parcerii pentru clienții aflați în așteptare;

(d) spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;

(e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiunilor pe parcelă.

#### **UTILIZARI INTERZISE:**

Activități / servicii de tip industrial sau evașiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supratere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizat, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

În conformitate cu PUZ / PUZ de restructurare.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

Cu excepția situațiilor unde clădirile se înscriu într-un front construit existent – când acestea se vor alipi limitelor laterale (calcanelor), – retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu

înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

În toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil și ale OMS 119 / 2014 privind însoțirea încăperilor de locuit.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**

În conformitate cu PUZ / PUZ de restructurare.

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:**

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:**

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2.8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

#### **BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

<b>Zona functionala</b>	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
UTR IDn	31 922 mp	100 %	0	0%
UTR L3C - propus	0	0%	7 011 mp	21,96 %
UTR RIDn - propus	0	0%	24 911 mp	78,03%

#### **5. Surse de finantare: Investitie privata, cu urmatoarele exceptii:**

**NU ESTE CAZUL**

#### **6. Consecintele realizarii obiectivelor propuse: Cresterea nivelului economic si calitatii urbanistice ale zonei, revitalizarea perimetrului prin intermediul functiunilor propuse, crearea de noi locuri de munca;**

-realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu legislatia în vigoare și cu tendintele de dezvoltare urbana ;

-inlaturarea zonei industriale dintr-o zona cu potential de dezvoltare - prin implementarea investitiei propuse se va realiza o ameliorare semnificativă a peisajului urban din zona studiată, fiind eliminat aspectul de cladiri dezafectate si teren neingrijit pe care amplasamentul il are în prezent.

-utilizarea spatiului cat mai functional posibil pentru o investitie profitabila

7. **BILANT TERITORIAL**

8. **INDICI REZULTATI DIN MOBILAREA PREZENTATA** pt. Nr. CAD 101843 :

S total teren studiat = 7011 MP;

S TEREN ZONA L3c PROPUSA = 7.011,00 MP;

Coefficientii POT si CUT se aplica la intreaga suprafata a terenului existenta.

**BILANT TERITORIAL pt mobilarea prezentata - nr. CAD 101843**

Constructii	2 233 mp	31,84 %
Alei carosabile / parcuri in incinta	2 123 mp	30,28 %
Alei pietonale	456 mp	6,50 %
Spatii verzi	2 199 mp	31,36 %
din care pe sol natural	2 199 mp	100 %
S totala teren	7 011 mp	100 %

**INDICATORI TEHNICI pt mobilarea prezentata - nr. CAD 101843**

Sc	2 233 mp
Sd	12 600 mp
din care parter comercial	435 mp
Nr. total locuri de parcare	135 locuri
POT	31,84 %
CUT	1,80
Regim maxim de inaltime	P+5
Numar aproximativ de apartamente	130

**Retrageri propuse:**

- minim 9 m de la limitele de laterale si posterioare, dar nu mai putin de H/2, pentru cladiri principale;
- cladirea, cladirile se vor amplasa in aliniament, in front discontinu (deschis).
- intre cladirile situate in interiorul actualei limite de proprietate, distanta se va calcula pentru a se asigura insorirea minima a incaperilor de locuit proprii si invecinate, in conformitate cu art. 3 al OMS 119 / 2014 actualizat, dar nu mai putin de H m intre fatadele cu ferestre ale incaperilor de locuit ale cladirilor.
- anexele tehnice si constructiile usoare pentru adapostirea bicicletelor si parcajelor la sol se vor amplasa cu respectarea Codului Civil si vor avea regim de inaltime parter, cu H max. 3,5 m de a CTA, cu conditia a se pastra o distanta minima de 5 m fata de fatadele cu ferestre ale incaperilor de locuit;
- in toate cazurile, se vor respecta pentru cladirile propuse, distantele de protectie /siguranta ale retelelor de utilitati aeriene si subterane existente pe terenul studiat si in imediata vecinatate a acestuia, in conformitate cu specificatiile avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati.



Intocmit,  
Arh. Ioana Maritan  
Coordonator,  
Arh. Urb Ernest Pafka -

