

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

Mun Satu Mare, extravilan, Jud. Satu Mare

2026

Beneficiar : S.C. HOSTIX S.R.L.

Reprezentant : ZSOLT BÁN

Echipa de proiectare:

AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Proiectant: Arh. Violeta Iuoras

FORMA 9 STUDIO ARHITECTURA&DESIGN S.F

Proiectant: Arh. Teodora Popa

PHAIDROS BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Proiectant: Arh. Nicolae-Florin Cosoreci



www.primarias m.ro
SITE
GLS

GLS
SITE
www.primarias m.ro

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

NUMĂRUL VOLUMULUI

II

DENUMIREA
VOLUMULUI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA
BENEFICIARULUI

S.C. HOSTIX ZSO S.R.L.
Reprezentat de ZSOLT BĂN

DENUMIREA
PROIECTANTULUI

AD PAVI DINAMIC S.R.L.
FORMA 9 STUDIO ARHITECTURA & DESIGN S.R.L.
PHAIDROS BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

DATA PREDĂRII

Mai 2026

www.primarias m.ro

SITE

GLS

GLS

SITE

www.primarias m.ro

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE	1
Articolul 1:	Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)	1
Articolul 2:	Baza legală a elaborării	1
Articolul 3:	Domeniul de aplicare	2
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
Articolul 4:	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
Articolul 5:	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
Articolul 6:	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
Articolul 7:	Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	6
Articolul 8:	Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
Articolul 9:	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	7
Articolul 10:	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	8
III.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	10
Articolul 11:	Unități și subunități funcționale	10
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
	IS-Zonă de instituții și servicii	12
	SECȚIUNEA I:	CARACTERUL ZONEI
	12	
	SECȚIUNEA II:	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
	12	
	SECȚIUNEA III:	CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE și CONFORMARE A
	CONSTRUCȚIILOR	13
	SECȚIUNEA IV:	POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR
	16	
V.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	17

Întocmit:

Arh. Teodora Popa
Arh. Nicolae Cosoreci

Verificat:

Arh. Violeta Iuoraș

www.primarias m.ro

SITE

GLS

GLS

SITE

www.primarias m.ro

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1: ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

- (1) Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (2) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată prin prezenta documentație, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, în vederea îmbunătățirii calității vieții și dezvoltarea echilibrată a localităților, în interesul general al tuturor membrilor comunității.
- (4) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, a Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local Primăria Satu Mare.
- (2) Prezentul regulament completează Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Satu Mare.

Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- (5) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

Articolul 2: BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- (1) La baza elaborării regulamentului de față stau:
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată;
 - Ordinul nr. 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;

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000;
 - Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Reglementările cuprinse în planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale din care face parte zona studiată, și în regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale aprobate, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
 - Codul Civil.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.
- (3) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

Articolul 3: DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri din zona reglementată prin prezentul PUZ.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de construibilitate.
- (3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (4) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și atunci când este cazul, a eventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).
- (5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

juridic, economic și tehnic al imobilelor și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Articolul 4: REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Anterior emiterii autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Destinația acestor terenuri se reprezintă în partea desenată a Planului Urbanistic Zonal.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității este permisă cu avizul organelor administrației publice de specialitate și respectând prevederile Legii nr. 46/2008 – Codul Silvic al României. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Terenurile cu resurse ale subsolului se reprezintă în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor, cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, precum și cele prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor. Aceste resurse de apă sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate.
- (7) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ale Ministerului Culturii și

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

Patrimoniului Național, precum și ale altor autorități și delimitate conform legii, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ și zonale potrivit legii; după caz, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face doar după obținerea de către solicitant a certificatelor de descărcare de sarcină arheologică, respectiv după declasarea monumentului istoric protejat. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de importanță națională, se face cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor în condițiile stabilite prin prevederile legale. Zonele construite protejate se prezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

Articolul 5: REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire sau amenajare în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile etc.), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora și a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția lucrărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, 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.
- (4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau de lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare, se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale PUZ. Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

Articolul 6: REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996).

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de siguranță a drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale și ale autorităților competente potrivit legii:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
 - conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

(2) Autorizarea executării lucrărilor de construire, cu alte funcțiuni decât cele menționate mai sus, este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul Urbanistic Zonal prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

(7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Articolul 7: REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile

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

Accesuri pietonale

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

Articolul 8: REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

(2) Pentru toate categoriile de construcții se pot obține derogări de la alineatul de mai sus, 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.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar, conform legislației în vigoare la momentul obținerii Autorizației de construire.

Articolul 9: REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**Parcelarea**

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condițiile specificate în fiecare unitate funcțională.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii.
- (3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- (5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a 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 la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea unui subsol.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
- (4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. – depreciază valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă; (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Articolul 10: REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (a) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Spații verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Împrejmuiri

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11: UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- (1) Zonificarea funcțională propusă prin planurile urbanistice existente, realizată în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu, a fost respectată și detaliată prin PUZ-ul actual și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.
- (2) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.
- (3) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.
- (4) Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este următoarea:
 - IS-Zonă de instituții și servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei studiate se propune următoarea zonă funcțională:

- IS-Zonă de instituții și servicii

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Unitatea teritorială de referință face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

SECȚIUNEA I CARACTERUL ZONEI	
ARTICOLUL 1	Condiționări GENERALE
ARTICOLUL 2	Servituți
SECȚIUNEA II UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
ARTICOLUL 3	Utilizări admise
ARTICOLUL 4	Utilizări admise CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 5	Utilizări interzise
SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	
ARTICOLUL 6	Caracteristici ale parcelelor
ARTICOLUL 7	Amplasarea clădirilor față de aliniament
ARTICOLUL 8	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
ARTICOLUL 9	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
ARTICOLUL 10	Condiții de acces și circulații
ARTICOLUL 11	Staționarea autovehiculelor
ARTICOLUL 12	Înălțimea maximă a clădirilor
ARTICOLUL 13	Aspectul exterior al clădirilor
ARTICOLUL 14	Condiții de echipare edilitară
ARTICOLUL 15	Spații verzi
ARTICOLUL 16	Împrejmuiri
SECȚIUNEA IV POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	
ARTICOLUL 17	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
ARTICOLUL 18	COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

IS-Zonă de instituții și servicii

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este la momentul actual în curs de dezvoltare, putându-se identifica două direcții: se poate observa o puternică tendință spre funcțiunea rezidențială, prin cartiere amplasate retras de la drumul județean, și totodată o dezvoltare cu un caracter predominant industrial și de servicii, prin construcții amplasate cu acces direct din drumul județean.

Această dezvoltare necesită o coerență urbanistică, prin amplasarea unor servicii care să o poată susține și completa din punct de vedere funcțional.

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Pentru autorizarea tuturor construcțiilor este necesar diagnosticul arheologic intruziv.
- După aprobarea PUZ, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație la Autorizația de construire, pentru solicitarea Acordului tehnic ANIF privind stabilirea zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare.

ARTICOLUL 2: SERVITUȚI

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

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de alimentație publică- restaurant, cafenea, etc.;
- Funcțiuni de comerț: supermarket, săli de evenimente, etc;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- Dotări de învățământ: școli, grădinițe, creșe, after-school, etc.;
- Echipare edilitară;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- Dotări complementare: spălătorie auto, parcaje;
- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare,

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, conform Normativului NP-064-02.

- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante:
 - Poștă și telecomunicații;
 - Activități de cercetare- dezvoltare, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - Stație de carburanți, cu mențiunea respectării legislației în vigoare și a distanțelor de siguranță față de celălalte funcțiuni existente în zonă, conform legislației actuale.

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise funcțiunile de locuire;
- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4.

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

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 20 metri;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 6 metri.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare de pe planșa de **Reglementări urbanistice-Zonificare**, astfel:

- Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri;
- Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 5 metri.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri;
- Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apărarea împotriva incendiilor.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

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

ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora.
- Pentru toate construcțiile, minim 10% dintre locurile de parcare vor fi prevăzute cu stații de încărcare electrică pentru mașini;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform specificațiilor Anexei nr. 5 a Regulamentului general de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996;
- La toate funcțiunile se va asigura o zonă pentru parcare/gararea pentru biciclete și motociclete, totodată în mod obligatoriu se vor prevedea parcări speciale pentru persoanele cu dizabilități conform legislației în vigoare.
- La calculul numărului locurilor de parcare valoarea rezultată va fi rotunjită în sus pentru orice fracțiune.
- Asigurarea locurilor de parcare prevăzute mai sus se va realiza exclusiv pe terenul privat al investitorului. În mod excepțional în cazul în care imobilul se află în zonă pietonală, se va demonstra prin prezentarea formelor legale posibilitatea utilizării domeniului public pentru destinație de parcare (amenajat de utilizator) sau contract cu o parcare privată, dar acestea nu vor putea fi situate la distanță mai mare de 250 m de la obiectivul propus.

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime admis al construcțiilor va fi de S+P+1;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, va fi de 12 m.
- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt va fi 16 m.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria construcției

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

ELABORARE PUZ – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă și de energie electrică.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
 - Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;
- Realizarea rețelilor edilitare
 - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
 - În vederea asigurării calității mediului construit din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Apele pluviale
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau cu un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%.
- Spre zonele învecinate cu funcțiuni industriale se recomandă plantarea unei perdele de vegetație, în vederea realizării unei bariere fonice și vizuale;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- La calculul suprafețelor zone verzi și locurilor de joacă pentru copii, valoarea rezultată va fi rotunjită în sus pentru orice fracțiune.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

- POT maxim = 45%

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

- CUT maxim = 1.0

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul zonei studiate se propun următoarele unități funcționale:

- IS-Zonă de instituții și servicii

Unitățile teritoriale de referință de mai sus sunt ilustrate grafic în partea desenată a documentației atașată, în cadrul planșei **3.Reglementări urbanistice- Zonificare.**

Întocmit:

Arh. Teodora Popa

Arh. Nicolae-Florin Cosoreci

Verificat

Arh. Violeta Iuoraș