

## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **CUPRINS**

##### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborării regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

##### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

##### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

11. Unități și subunități funcționale.

##### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

##### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Locală de Urbanism, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Prezentul Regulament stabilește reglementările și modul de aplicare al Planului Urbanistic Zonal de Urbanizare prin care zona studiată devine o zonă cu o structură urbană coerentă prin reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor auto și pietonale, posibilitățile de realizare a infrastructurii, a rețelelor edilitare.

Regulamentul Local de Urbanism conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului reglementat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

### **2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau în principal:

- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z. Plan Urbanistic General al orașului Ungheni, județul Mureș, aprobat prin HCL nr 26 din 10.05.2016.
- Certificat de Urbanism nr. 54 din 03.08.2023 emis de orașul Ungheni pentru elaborarea Plan Urbanistic Zonal, în condițiile legii nr 350/2001, modificată și actualizată.
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; alte acte, legi și normative în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita reglementată de P.U.Z. Restul terenurilor aflate în afara zonei reglementate nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

Prezenta documentație propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de C.F. 56437, nr. cad 56437.

Pentru acest teren se propun următoarele modificari, după cum urmează:

- existent – UTR ID – zona unitati cu caracter industrial si depozitare;
- propunere – UTR ID-CIS – zona unitati cu caracter industrial si depozitare;

UTR ID-CIS propus preia din caracteristicile prevazute în PUG Ungheni, jud. Mures aferent regulamentului UTR ID – zona unitati cu caracter industrial si depozitare.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat.

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. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin PUZ: documentația propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute în Planul Urbanistic General al orasului Ungheni.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, articol 32 „*prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*”

Prin aceasta documentație se instituie următoarele reglementari de natura urbanistica:

- accesul principal pe teren din drumul DC 124, drum comunal existent;
- utilizarea funcțională admisă;
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile fata de limitele de proprietate;
- regimul de aliniere a construcțiilor fata de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distantele obligatorii la amplasarea construcțiilor fata de proprietățile vecine si la amplasarea constructiilor in interiorul aceleiasi parcele;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor in functie de avizul AACR;

Prin aceasta documentație nu se propune modificarea (se păstrează reglementarile pentru UTR ID-CIS conform UTR ID prevăzut în PUG Ungheni, jud. Mures):

- indicatorilor urbanistici (POT, CUT);
- regimului maxim admis de înălțime;
- suprafeței minime de spatii verzi;
- reglementarilor privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu funcțiunea adapostita;

Pentru varianta finala a planului urbanistic zonal se vor considera informatiile obtinute in urma emiterii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism si avizul de oportunitate.

Regimul de încadrare a terenului în intravilan nu se modifică.

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare și nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituită din spatiile verzi în interiorul zonei reglementate.

Activitățile care prin natura lor pot crea servituți asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea acestora, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora. Investiția propusa în zona studiată va beneficia

de servicii pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc următoarele reguli:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- este interzisă 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.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinanta a zonei aferente, precum și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

De asemenea, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau clădire.

Protecția față de poluare și alte riscuri: Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice care se vor întocmi.

Studiului geotehnic va fi realizat numai pentru PUZ. La proiectarea construcțiilor pentru faza DTAC/ Pth se vor detalia condițiile de fundare în baza unei teme de proiectare geotehnică și studiul geotehnic va fi verificat de către un verificator atestat MLPAT la exigența Af.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei "Plan de situație propus - reglementări urbanistice".

Imprejmuirea se va putea realiza pe limita de proprietate fără a afecta proprietatea vecină.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distanțele impuse de prezentul regulament de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în regimul de înălțime maxim admis și în indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliți pentru zona.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1. Circulații și accese**

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute în anteriorul alineat cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și autorizației de construire.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile. Nu se recomandă folosirea dalelor de ciment și a aleilor turnate. Cimentul este un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase.

### **7.2. Staționarea autovehiculelor**

Vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelelor în spațiile special amenajate în acest scop.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente și funcționale în zona.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Pentru colectarea deșeurilor menajere se va amenaja o platformă în interiorul parcelei, spațiu cu acces facil din spațiul public.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă forma terenului și amplasarea pe parcela permit adoptarea de soluții de echipare optime care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurimi**

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### **11. Unități și subunități funcționale**

Prezenta documentație propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de C.F. 56437, nr. cad 56437.

Pentru acest teren se propun următoarele modificari, după cum urmează:

- existent – UTR ID – zona unitati cu caracter industrial si depozitare;
- propunere – UTR ID-CIS – zona unitati cu caracter industrial si depozitare;

UTR ID-CIS propus preia din caracteristicile prevazute în PUG Ungheni, jud. Mures aferent regulamentului UTR ID – zona unitati cu caracter industrial si depozitare.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, articol 32 „*prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*”

Prin aceasta documentație se instituie următoarele reglementari de natura urbanistica:

- accesul principal pe teren din drumul DC 124, drum comunal existent;
- utilizarea funcțională admisă;
- definirea arealului constructibil în conformitate cu retragerile fata de limitele de proprietate;
- regimul de aliniere a construcțiilor fata de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distantele obligatorii la amplasarea construcțiilor fata de proprietățile vecine si la amplasarea constructiilor in interiorul aceleiasi parcele;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor in functie de avizul AACR:
  - Corp 1. Cladire birouri - sediu administrativ este 10.81m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.81m.
  - Corp 2. Cladire locuinte de serviciu si functiuni complementare este 12.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 305.00m.
  - Corp 3 (doua constructii). Hala de productie este 10.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.00m.
  - Corp 7. Parcare utilaje acoperita este 10.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.00m.
  - Corp 12. Cabina portar - casa poarta este 3.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 296.00m.
  - Corp 17. Atelier intretinere masini si utilaje proprii este 10.00m. Cota la sol 293.00m. Cota la varf 303.00m.

Prin aceasta documentație nu se propune modificarea (se păstrează reglementarile pentru UTR ID-CIS conform UTR ID prevăzut în PUG Ungheni, jud. Mures):

- indicatorilor urbanistici (POT, CUT);
- regimului maxim admis de înălțime;
- suprafeței minime de spatii verzi;
- reglementarilor privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu funcțiunea adaptată;



<b>REGLEMENTARI</b>	<b>EXISTENTE</b>	<b>PROPUSE</b>
<b>UTR</b>	<b>ID</b>	<b>ID-CIS</b>
NUMAR CADASTRAL	C.F. 56437	C.F. 56437
PROPRIETAR	CIS GAZ S.A.	CIS GAZ S.A.
SUPRAFAȚA TOTALĂ REGLEMENTATA PRIN PUZ	50 000,00 m <sup>2</sup>	50 000,00 m <sup>2</sup>
C.U.T. MAXIM	1,5	1,5
P.O.T. MAXIM	65%	65%
REGIM ÎNĂLȚIME MAXIM	maxim P, (P+M), P+1-3, cu subsol în cazul în care condițiile geotehnice sunt favorabile	maxim P, (P+M), P+1-3, cu subsol în cazul în care condițiile geotehnice sunt favorabile
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ	H=30m	Conform aviz AACR
SPAȚIU VERDE	minim 20% din suprafața totală a terenului	minim 20% din suprafața totală a terenului

**BILANȚ TERITORIAL – PARCELA C.F. 56437 reglementata prin PUZ:**

<b>UTR</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>REGLEMENTAT</b>	
<b>UTR</b>	<b>ID</b>		<b>ID-CIS</b>	
SUPRAFATA CONSTRUITA (MAXIM ADMISA)	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	32 500,00 m <sup>2</sup>	65,00%
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	7 500,00 m <sup>2</sup>	15,00%
SPATII LIBERE	50 000,00 m <sup>2</sup>	100,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
SPAȚIU VERDE (MINIM ADMISA)	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	10 000,00 m <sup>2</sup>	20,00%
SUPRAFAȚA TOTALĂ REGLEMENTATA PRIN PUZ	50 000,00 m <sup>2</sup>		50 000,00 m <sup>2</sup>	
SUPRAFATA CONSTRUITA DEFASURATA (MAXIM ADMISA)	0,00 m <sup>2</sup>		75 000,00 m <sup>2</sup>	

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Amplasamentul studiat prin PUZ se situeaza intr-o zona cu caracter industrial instituita prin PUG. Terenurile se afla in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in puncte importante pentru dezvoltarea orasului. Terenul studiat se afla intr-o pozitie favorabila dezvoltarii in proximitatea Parcului Industrial Mures, a Aeroportului International Transilvania si a autostrazii A3.

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune reglementarea zonei cu caracter industrial in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, in conformitate cu prevederile PUG. Conceptul urbanistic propune dezvoltarea zonei prin construirea unui ansamblu ce include functiuni de productie, depozitare, administrative, locuire de serviciu si alte functiuni conexe, compatibile cu caracterul zonei.

### **Capitolul 1. Delimitare**

#### **Articolul 1. Delimitare**

Orașul Ungheni nu dispune de o platformă industrială, de aceea zonele cu caracter industrial și de depozitare sunt amplasate:

- în sudul și sud-vestul localitatii, pe malul stâng al râului Niraj;
- în nord-estul localității, de o parte și alta a drumului național DN 15 (E60) și a căii ferate Deda-Răboieni;
- trup izolat Sud-Est, teren liber neconstruit - rezervat pentru noi unități de producție și depozitare;
- în estul localității de-o parte și de alta a D.J. 151D.

Zona cuprinde clădiri de producție (ateliere), depozitare, locuințe și hoteluri cu restaurante.

#### **Articolul 2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei**

Zona are funcțiune dominantă de producție (ateliere), depozitare și locuințe de serviciu.

### **Capitolul 2. Utilizare functionala, permisiuni si restrictii**

#### **Articolul 3. Utilizări funcționale permise**

- unități de producție/depozitare, nepoluante;
- functiuni administrative, cladiri de birouri;
- locuințe de serviciu;
- zone verzi de protecție, plantații înalte între zone de producție și zone de locuit;
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei;
- functiuni de loisir complementare functiunii dominante: cantina, sala de intretinere corporala, servicii terțiare, amenajari pentru sport in aer liber, etc.
- functiuni complementare functiunii dominante: spalatorie self service, cabina portar, service auto, etc.
- parcarea si gararea autovehiculelor proprii;
- amplasare mijloace de publicitate;

#### **Articolul 4. Utilizări funcționale permise cu condiții**

- unități de productie sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei;
- dotări comerciale cu suprafata construita desfasurata pana in 1500mp;

- alimentație publică cu condiția obținerii acordului vecinilor pe o rază de 20 m în toate direcțiile de la amprenta clădirii;
- servicii de educație cu condiția să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfasurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- lucrări edilitare în funcție de cerințele zonei;

### **Articolul 5. Interdicții permanente**

- poluare de orice fel a mediului;
- colectarea sau precolectarea deșeurilor din afara ansamblului;
- orice lucrări de terasamente care pot provoca curgerea apelor pe parcelele vecine;
- instalațiile RET – zonele de protecție și de siguranță (stația 220/110/20kV Ungheni și LEA 400kV și 220kV).

### **Articolul 6. Restricții la eliberarea Autorizațiilor de Construire**

- în zona de protecție a drumului național și a drumurilor județene este necesar avizul administratorului conform legii;
- localitatea fiind situată în zona de protecție a aeroportului Transilvania din Tg. Mureș, cu raza de 8500 m de la marginea benzii pistei, în zone cu servituți aeronautice civile se va obține avizul AACR în conformitate cu prevederile RACR-CADT și RACR-SACZ, edițiile în vigoare.
- în zona de protecție a căii ferate este necesar avizul administratorului conform legii;
- în zona de protecție propusă pentru autostrada Transilvania (în sudul localității) este necesar avizul administratorului conform legii;
- în zona de protecție a conductei magistrale de gaz metan este necesar avizul furnizorului de utilitate;
- în zonele de protecție și de siguranță ale liniilor aeriene de înaltă tensiune (220kV), lucrările de construcție/drumuri/străzi/obiective sociale (parcuri, zone de agrement)/locuințe și ansambluri de locuințe se vor putea realiza după întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din studiile de coexistență.
- de-a lungul drumului național E60 se propune o zonă cu interdicție temporară de construire, pentru lărgire drum (12 m de la axa drumului existent, de o parte și de alta, cu lățimea totală de 24 m).

## **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **Articolul 7. Amplasare**

Amplasare față de aliniament:

- în cazul parcelelor situate la drumul național distanța dintre garduri sau construcții și axa drumului județean va fi de minimum 26 m;
- în cazul parcelelor situate la drumurile județene distanța dintre garduri sau construcții și axa drumului județean va fi de minimum 24 m;
- în cazul celorlalte străzi locale se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament;
- în cazul parcelelor situate de-a lungul autostrăzii Transilvania-propusă, se va respecta limita de protecție de 50 m față de axul drumului;
- în cazul parcelelor situate de-a lungul căii ferate se va respecta limita de protecție de minim 100 m, situate de o parte și alta a căii ferate;
- în cazul parcelelor traversate de LEA 20kV zona de protecție va fi de 5 m de o parte și alta a liniei de înaltă tensiune;

-în cazul parcelelor traversate de conducta magistrală de gaz metan zona de protecție va fi de 20-35 m de o parte și de alta a conductei;  
-zona de protecție și de siguranță aferentă LEA 220 kV este de 55m, iar pentru LEA 400 kV este de 75m.

Amplasarea în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:

- distanța față de aliniament minim 5m;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale de 5m sau H/2 și posterioare de 5 m sau H/2;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- este permisă amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă.

### **Articolul 8. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

Frontul la stradă și suprafețele minime:

- pentru a fi construibil terenul trebuie să aibă front la stradă de minim 15m.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- sunt permise construcții al căror aspect exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Regimul de înălțime:

- maxim P, (P+M), P+1-3, cu subsol în cazul în care condițiile geotehnice sunt favorabile, înălțimea maximă, conform studiilor de specialitate și conform aviz AACR.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre aliniament vor fi, de preferință, transparente și pot fi dublate cu gard viu;
- împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare a terenului vor fi, de preferință, opace;
- înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,20 m.

### **Articolul 9. Accese carosabile, parcări și zone verzi**

- 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;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- necesarul de parcări va fi dimensionat conform prevederilor normativului P139-93 (publicat și în Regulamentul local de urbanism, indicativ GM-007-2000) în funcție de categoria localității. Staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintelor;
- pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului;
- se vor respecta cu strictețe condițiile de coexistență între instalațiile RET și accesele carosabile, parcări și zone verzi (conform NTE și a legislației în vigoare).

### **Articolul 10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;

-de la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în condițiile în care se vor realiza soluții de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

#### **Capitolul 4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

##### **Articolul 11. Procentul de ocupare a terenurilor (POT)**

UTR ID-CIS – zona unitati cu caracter industrial si depozitare

Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

P.O.T. max. 65%

##### **Articolul 12. Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)**

UTR ID-CIS – zona unitati cu caracter industrial si depozitare

Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

C.U.T. max 1,5

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

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

Stabilirea U.T.R.–urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

Prezenta documentație propune studierea amplasamentului și reglementarea terenului identificat de C.F. 56437, nr. cad 56437.

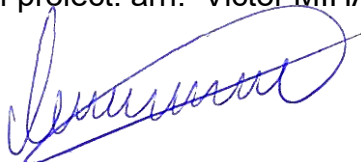
Pentru acest teren se propun următoarele modificări, după cum urmează:

- existent – UTR ID – zona unități cu caracter industrial și depozitare;
- propunere – UTR ID-CIS – zona unități cu caracter industrial și depozitare;

UTR ID-CIS propus preia din caracteristicile prevăzute în PUG Ungheni, jud. Mureș aferent regulamentului UTR ID – zona unități cu caracter industrial și depozitare.

Întocmit: 11.2025

Șef proiect: arh. Victor MIHĂILESCU



Proiectant: arh. Cerasela Preotescu

specialist RUR: arh. urb. Adrian TURCU