

PIATRA NEAMT, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

PROIECT

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1 Rolul RLU**
- 1.2 Baza legala a elaborarii**
- 1.3 Domeniul de aplicare**

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

- 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- 2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public**
- 2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara**
- 2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri**

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

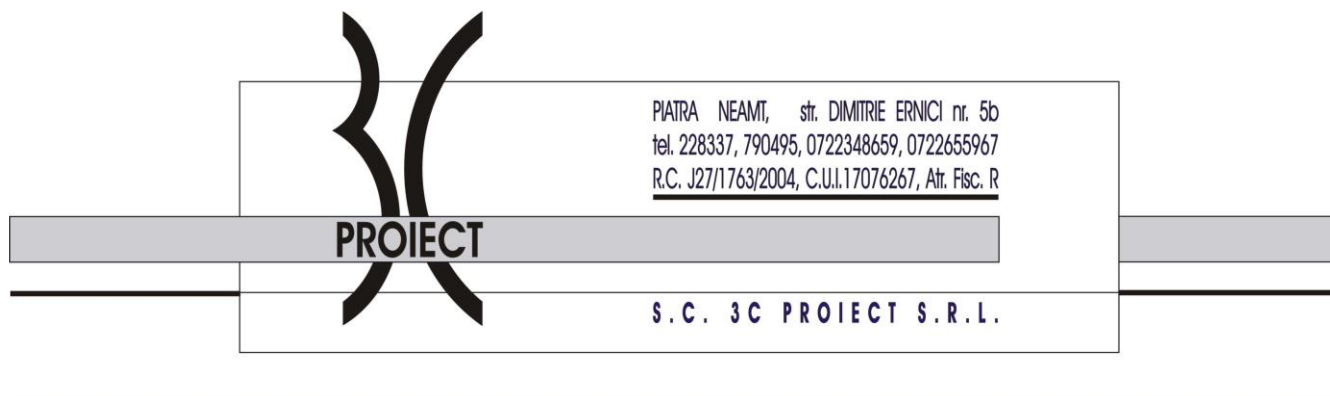
1 - UTILIZARE FUNCTIONALA

2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CAP.V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

PIESE DESENATE

NR. PLANȘĂ	TITLU PLANSA	SCARA
U01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1/5000
U 0	PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE ORIENTATIVĂ DE MOBILARE	1/500
U 1	SITUATIA EXISTENTA	1/500
U 2	SITUATIA TERENURILOR	1/500
U 3	REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE	1/500
U 4	REGLEMENTĂRI EDILITARE	1/500



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

P.U.Z. STR. IZVOARE, PIATRA NEAMT

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament reprezinta sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea **P.U.Z. str. Izvoare, Piatra Neamț**. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale planului urbanistic general al mun. Piatra Neamt (piese scrise si desenate).

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale in conformitate cu prevederile Legii nr. 50.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care acesta nu contravine prevederile Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti component ale teritoriului in cauza se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic de zona si Regulamentului local de urbanism – aprobat, este necesara elaborarea unei noi documentatii, conform prevederilor legale.

Prezentele reguli cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.

Planul urbanistic zonal este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Legea nr. 50/1001/1997 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 - a fondului funciar;
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;

- Legea nr. 69/1991/1997 - privind administrația publică locală;
- Legea nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legea 422/2003 privind protecția monumentelor istorice
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- HCL 425/2007
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. și completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General al localității și odată aprobat, împreună cu P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației locale.

Se propune restructurarea funcțională a zonei din subzona mixtă M2 și subzona de locuințe L1c în subzona **A2** – unități mici și mijlocii productive și de servicii, cu luarea măsurilor necesare de protecție față de funcțiunile existente.

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

2.1 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul este liber de construcții fiind încadrat în categoria de folosință arabil și utilizat pentru culturi agricole.

Amplasarea noilor construcții nu trebuie să afecteze integritatea mediului înconjurător natural;

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

2.1.1 Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

- *Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului*

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate.

Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

- *Salubritate – generalități*

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficiente a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roți sau cu saci menajeri din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea de către administrația locală a soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

2.1.2 Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire

În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă către un sistem centralizat de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare.

La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor PUZ.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară - parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

2.2.2 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

2.2.3 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării elementelor din Regulamentul General de Urbanism:

- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
- asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

2.2.4 Interdicții definitive de construire pentru activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități industriale și prestări servicii poluante, construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor, depozitare en-gros, stații reparații auto cu excepția spălătoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți, curățătorii chimice cu excepția celor ecologice, platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Zonele de protecție sanitară între zonele funcționale și în raport cu locuințele se stabilesc ca formă, mărime și mobilare pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

2.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **retragere minimă față de aliniamentul principal** – 20,00 m față de ax strada Izvoare;
- **retrageri minime față de limitele laterale:** clădirile se dispun izolat pe una din limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m**; În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A** (zona industrială sau servicii), se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,5 m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform condițiilor PSI. . Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,8 m** de la nivelul solului. (*PUG A2 art.6*).
- **retrageri minime față de limitele posterioare:** vor fi de min. 3,0 m conf prevederilor *PUG A2 art.6*

2.3.2 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
- regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor;

2.3.3 Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2.0 m – H12), precum asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale ale pompierilor.

2.3.4 Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

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

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fișile de siguranță și fișile de protecție.

2.3.5 Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu:

Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Terenul studiat are asigurat accesul auto și pietonal din strada Izvoare.

Drumul de acces în incintă va fi dimensionat pentru două benzi de circulație, racordarea acestuia la strada Izvoare se va face ținând cont de razele optime de racordare la trama stradală, asigurându-se trasee pentru transporturi agabaritice și grele (cf. PUG A2 art 8).

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor, beneficiar sau detinatorii de utilități parțial sau în întregime, după caz. Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.5.1 Forma și dimensiunile terenului

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante etc) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării construcției proiectate, asigurării accesurilor carosabile și pietonale din drumul public, realizării locurilor de parcare aferente funcțiilor propuse precum și a spațiilor verzi minim 10% din suprafața terenului.

2.5.2 Regimul de înălțime al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

Înălțimea maximă a construcțiilor, stabilită pe baza criteriilor de funcționalitate, va fi **P+2^E**,

$H_{MAX. ATIC/COAMA} = +15,00 \text{ m}$ (de la CTA);

Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

În situații excepționale, în funcție de destinație și de zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozitional – urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale, etc.

2.5.3 Coeficienți urbanistici

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

Procentul de ocupare a terenului – POT, exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat. POT stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic, POT arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă circulații, spații libere ori plantate.

Valorile CUT (coeficient de utilizare a terenului, definit ca fiind raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate pentru fiecare zonă funcțională, sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă: POT, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară.

Pentru alte construcții noi cu destinația de producție, comerț și depozitare incinta va cuprinde spațiile destinate funcției de bază și spațiile adiacente de exterior, parcurile, spațiile pentru ambalaje, pentru livrarea și recepția produselor, anexelor, etc.

a). Indici de control

- suprafața teren proprietate	-	7217,00 mp
- S spații verzi	-	2393,00 mp
- S circulații, parcuri, platforme	-	2532,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60,00 %

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,20

2.5.4 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile vor urmari:

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

2.6.1 Parcajele

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

Accesul din str. Izvoare se va face controlat (cu bariera automată), iar adiacent intrării se vor amenaja locuri de parcare pentru personal și clienți. De asemenea, clădirea administrativă va dispune de locuri de parcare separate pentru clienți și personal. În incintă se vor amenaja circulații carosabile și pietonale, spații verzi și plantate.

2.6.2 Spatiile verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde;
- amenajarea unei perdele vegetale cu rol de protecție a zonelor adiacente și în special a celor rezidențiale;
- suprafata de spații verzi și plantate va fi de minim 10% din suprafata terenului proprietate.

2.6.3 Imprejmuiri

Se vor respecta urmatoarele reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,60 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc);
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,00 m pentru asigurare impotriva intruziunilor;

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

CAPITOLUL III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat sa se realizeze un complex de clădiri cu destinația de producție băuturi răcoritoare și alte produse alimentare, spații pentru depozitare și administrative, împreună cu amenajarile exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parări și spații verzi, imprejmuire) și bransamente la rețelele de utilități existente in zonă.

Reglementările zonei se pot studia în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

Se propune restructurarea funcțională a zonei din subzona mixtă M2 și subzona de locuințe L1c în subzona **A2** – unități mici și mijlocii productive și de servicii, cu luarea măsurilor necesare de protecție față de funcțiunile existente, rezultând următoarea zonificare structurală:

- **A2** – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;
- **L1c** – subzona de locuințe existentă ce se va menține;
- **T1** – subzona căilor de comunicații rutiere existente și propuse și parcaje, propuneri de remodelare urbană realizare accesibile, parcaje de reședință și de servicii necesare conform normelor în vigoare);
- **V1** – subzona cu spații verzi existente, fasii plantate propuse după caz;

Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit și al amenajărilor exterioare.

Se interzice autorizarea de unități care prezintă pericol public tehnologic sau a caror poluare depășește limitele admisibile.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Generalități

Planșele care cuprind delimitarea și repartizarea unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.1 UTILIZARI ADMISE

Admise conform PUG

subzona **A2** – unități mici și mijlocii productive și de servicii

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Orice intervenție se va putea face în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii.

1.2 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Nu este cazul.

1.3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități industriale și prestări servicii poluante, construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor, depozitare en-gros, stații reparații auto cu excepția spălătoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți, curățătorii chimice cu excepția celor ecologice, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozitări de materiale re folosibile, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență.

2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

2.1 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Dimensiunile și forma terenului studiate în PUZ:

- frontul la strada Izvoare este de cca. 38 m;
- latura de est are lungimea de cca. 210 m;
- latura de vest are lungimea de cca. 200 m;
- latura de sud are lungimea de cca. 35 m;

2.2 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.1. Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie magenta si are urmatoarele distante:

- retragere de 20.00 m din ax strada Izvoare;

2.3 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

2.3.1. Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

2.3.2. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

Suprafata edificabilă este definita conform plansei A3 – Reglementari Urbanistice, astfel:

- fata de limita de proprietate spre nord la minim 20.00 m din ax str. Izvoare;
- fata de limita de proprietate spre vest la minim 3.00 m;
- fata de limita de proprietate spre est la minim 1.70 m;
- retragere de minim 10.00 m fata de limita spre sud;

Limita edificabilului poate fi depasita de elemente constructive, dotari si amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamente pentru echipare edilitara (post de transformare, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, panouri, totemuri), copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, ziduri de sprijin si alte elemente specifice de mobilare urbana.

2.4 - CIRCULATII SI ACCESE

Drumul de acces in incinta va fi dimensionat pentru doua benzi de circulatie, racordarea acestuia la strada Izvoare se va face tinand cont de razele optime de racordarea la trama stradala, asigurandu-se trasee pentru transporturi agabaritice și grele (cf. PUG A2 art 8), S-a prevazut amplasarea de spatii verzi in zona de siguranta a drumului judetean si locuri de parcare pentru vizitatori spre interior printr-o supralargire a drumului in vederea racordarii la trama stradala fara a perturba circulatia rutiera.

2.5 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

2.5.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, in spatiile de parcare comune special amenajate.

2.5.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

2.5.3 Parcaje propuse (circa 10 locuri) sunt amenajate în interiorul parcelei studiate. Zonele de asteptare/staționare pentru transportul greu, aprovizionare, livrare marfă, etc. sunt amenajate în interiorul incintei împrejmuite.

2.6 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maximă a constructiilor, stabilita pe baza criteriilor de functionalitate, va fi **P+2^E**.

$H_{MAX. ATIC/COAMA} = +15,00$ m (de la CTA).

În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice (daca este cazul).

2.7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

2.8 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii tehnice nepoluante pentru a suplini lipsa unor retele.

Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene.

Nu se admit firi de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale, ci doar in zone anexe, inaccesibile publicului larg.

Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

Beneficiarul se obliga sa racordeze cladirile noi la utilitatile publice.

2.9 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi.

2.10 – ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza conform specificului complexului propus cu respectarea reglementărilor din Certificatul de Urbanism.

Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

3.1 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi **maxim 60%** pentru constructiile noi;

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

3.2 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi **maxim 1,20** in cazul constructiilor noi;

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU