



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. PRINCIPII GENERALE

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe amplasamentele studiate. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### **2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G.R. Nr.

525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu respectarea indicativului GM-0102000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Constituția României republicată;
- Codul civil republicat
- O.M.S. 119/2014 republicat – pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- O.G. Nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor
- Legea Nr. 18/1991 cu republicările și completările ulterioare – privind Fondul funciar
- Legea Nr. 255/2010 cu republicările și completările ulterioare – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 10/1995 cu republicările și completările ulterioare – privind calitatea în construcții □ Lege nr. 292/2018 cu republicările și completările ulterioare – privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Legea Nr. 265/2006 cu republicarile si completarile ulterioare – pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 138/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funicare
- Legea Nr. 481/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbansimul si amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specific zonei

### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe intreaga zona studiata.

In procesul de aplicare a prevederilor P.U.Z., serviciile tehnice ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbansim si a Autorizatiei de Construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

### **4. APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Regulamentul local de urbansim se aproba prin Hotararea Consiliul Local Piatra Neamt si constituie actul de autoritate al Administratiei Publice Locale

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile PUZ-lotizare teren in vederea construirii de locuinte, se propune parcelarea terenului in suprafata de 9736 mp in 21 de loturi in scopul construirii de locuinte individuale si cai de acces.

Astfel, se va urmari:

- Delimitarea parcelelor dupa lotizarea propusa;
- Dimensionarea acceselor auto si pietonale;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale si de inchidere ;
- Asigurarea echiparii edilitare ;

- Protejarea conditiilor optime de mediu ;
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent ;
- Respectarea inaltimilor, retragerilor de la aliniament, a amplasarii fata de limitele laterale si posterioare si a indicatorilor urbanistici POT, CUT prevazute in Planul Urbanistic Zonal.
- Respectarea modului de imprejmuire a fiecarui lot construit
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

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

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:**

#### **Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul

#### **Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea zonarii functionale conditiilor impuse de legea 50/1991 (republicata 1997) "terenurile destinate pentru constructii evidentiatae în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire". Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale la OCPI Neamt.

#### **Suprafete impadurite**

Nu este cazul

#### **Resursele subsolului**

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

#### **Zone naturale protejate**

Nu este cazul

### **6. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, termica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii, si a altor lucrari de infrastructura conf art. 11 din RGU.

Zonele de protectie fata de retelele de alimentare cu energie electrica sunt - in zona retelei de medie tensiune - 20 kV – 12m; - in zona retelei de inalta tensiune - 110 kV – 18.5m; In functie de specificul activitatilor, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice se va supune prevederilor art. 12 din RGU.

Securitatea la incendii: - constructiile independente si gruparile sau comasarile de constructii constituite conform aliniatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu se permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distantele din normativul de siguranta la foc al constructiilor P118-99.

Structura constructiilor nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea si siguranta in exploatare. Autorizarea constructiilor se va face pe baza de proiecte intocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicata;

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate public, este interzisa.

## **7. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor.

### **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate pe aliniament :

#### **Retragerile de la aliniament vor fi astfel:**

- retragere de minim **5.00 m** de la circulatiile rutiere existente – **strada Erou Corfu**
- retragere de minim **2.50m** de la **calea de acces propusa** pe amplasament.

## **DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca:

- **retragerea fata de limita posterioara a parcelei** va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin **de 2.00m**

-**retragerea fata de una din limitele laterale** ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.00m**

## **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA – DISTANTE MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor ;
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;
- Conservarea specificului tesutului urban ;
- Dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a constructiilor.

## **INDICI P.O.T. SI C.U.T.**

- **P.O.T.** stabilit pentru zona studiata este de max **40,00%**.
- Coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T.** maxim propus al zonei este
  - = **0.8 pentru P+1E**
  - = **1.2 pentru P+2E,**
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **– DRUMURI SI ACCESE**

Construcțiile nou propuse trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condiții în care să se poată face posibilă acțiunea în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu. Acceselor carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul pietonal – trotuarele – vor fi dispuse în paralel cu carosabilul străzii, și vor avea o dimensiune de minim 1.00m la strada propusă și minim 1.50m la strada Erou Corfu în așa fel încât să se asigure deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Iluminatul stradal se va face prin amplasarea stâlpilor de iluminare pe zona de gard viu adiacent trotuarelor, nu se permite amplasarea acestora pe trotuare.

## **9. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini eventuala lipsă a unor rețele;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

## **10. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI**

Parcellele propuse vor fi dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cât și celor neregulate.

Parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 150 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite
- Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Este accesibilă dintr-un drum public carosabil cu lățimea minimă de 6,00m.

### **Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile.**

Parcelele trebuie să aibe, pe cat posibil, forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

### **REGIM DE INALTIME**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

**Regimul de inaltime maxim** ce s-a stabilit prin documentatia urbanistica P.U.Z. va fi de P+1, P+2E si P+2E+M atunci cand suprafata mansardei nu depaseste 60% din suprafata construita

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate.

**Înălțimea la streșină sau atic** a clădirii va fi de maxim: **10,00m;**

**Inaltimea maxima** nu va depasi **12.50m**

In culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR**

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei .

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## 11. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare. Se vor asigura minim doua locuri de parcare pe lot - proprietar si vizitator

### SPATII VERZI SI PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

Se vor asigura minim 2 mp/ locuitor de spatii verzi si plantate.

### IMPREJMUIRI

- **Imprejmuire la stradă**

- **se va interzice construirea de imprejmuiri la frontul stradal** ce se deschide spre strada privata, delimitarea proprietatii se face cu **gard viu, cu inaltime maxima 1.20m**

-**loturile cu deschidere la strada Erou Corfu** vor fi imprejmuite cu garduri cu inaltime maxima **1.80m**, transparente dublate de garduri vii

- **Imprejmuirea pe limitele separative** - vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.00m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

Nu se va admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun. Piatra Neamt, este inclusa in UTR 12 - cu functiunea de locuinte individuale si functiuni complementare.

#### FUNCTIONEA PREDOMINANTA

Funcțiunea predominantă stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este de locuinte individuale si functiuni complementare.



## **UTILIZAREA FUNCTIONALA**

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual al dezvoltarii cat si in partea de reglementari, determinand configuratia propusa.

## **CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE**

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati; (2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulmentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu functiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de

dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

#### **- GENERALITATI (extras RLU MUN. PIATRA NEAMT - UTR 12-Ciritei)**

L1c – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E

##### **Reglementări**

**L1c** - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite o înaltime de maxim P+2+M cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească **60%** din suprafața construită a locuinței
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria suprafeței construite
- se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita de POT admisă de **40%**
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri.

**Înălțimea maximă** admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2E** și **P+2E+M** dacă suprafața mansardei nu depășește 60% din suprafața construită

**Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Locuințe individuale **POTmax=40%**

**Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**CUTmax=0,80 pentru P+1E, 1.20 pentru P+2E**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

## **- UTILIZARE FUNCTIONALA**

(extras RLU MUN. PIATRA NEAMT -UTR 12- CIRITEI)

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat si P+2E+M daca suprafata mansardei nu depaseste 60% din suprafata construit;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- statii de betoane
- autobaze și stații de intretinere auto;
- spalatorii chimice
- construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **IV - PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

#### **LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:**

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa sau sarpanta. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratatarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

Intocmit : arh. [REDACTED]

Coordinator RUR arh. [REDACTED]