

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES, COMUNA SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI, INTRAVILAN+EXTRAVILAN

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE PUZ-ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**

Beneficiar: URB BEARINGS S.R.L., SIGUR CONSTRUCTOR GENIAL S.R.L.,
TRANSCOMTERRA S.R.L.

Numar proiect: **18/2020**

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”

ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru – ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism atasat, cu nr. 247 din 26.05.2020, eliberat de Primăria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren parțial intravilan, parțial extravilan, în teritoriul administrativ al comunei Sanpetru, având o suprafață totală de 111486.00 mp, situat pe str. Drumul ncu Plopi, identificată prin CF nr.: 110659, 111400, 100030.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 “Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG SANPETRU

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZLC – zona de locuinte individuale si dotari complementare, avand regim maxim de inaltime P+1+M

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte in regim de construire izolat, cuplat si/sau insiruit, garaje si anexe

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :

-comert alimentar si nealimentar;, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nepericuloase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

-after-school;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

-loc de joaca acoperit;

-Saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Regimul de construire va fi izolat, cuplat si/ sau insiruit.

In cazul unor dezmembrari, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 300 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Se admit: comasarea parcelelor existente sau dezmembrarea lor.

Indiferent de modificarile suferite pe parcela (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), suferite pe parcela, ulterior aprobarii PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de aliniament si limitele de proprietate, stabiliti prin prezentul regulament local de urbanism.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi
- minim 6.50m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip1 si Tip2

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile se vor amplasa fata de una din limitele laterale, cu respectarea codului civil, urmand ca pe limita laterala opusa sa se respecte distanta minima impusa de PSI, de 3.50m.

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor amplasa la o distanta minima de 5.00m fata de limita posterioara.

Nota: Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie.

Constructiile de tip garaj, foisor, zona gratar, se vor putea amplasa la 60cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca intre cladirile proiectate pe aceiasi parcela se respecta distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, daca pe fatadele paralele sunt ferestre ale incaperilor principale. Inaltimea se poate reduce la jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, daca pe fatade sunt ferestre de dependinte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la

drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Accesele carosabile și pietonale

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la toate parcelele.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta sau doar cu relatie de stanga, respectiv doar cu relatie de dreapta (în ideea organizării circulației cu sens unic pe diferite sectoare).

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip existente, autorizate si partial realizate, sunt următoarele:

Profil transversal strada Drumul cu Plopi, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajata: 10.00 m

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 1' -strada Drumul cu Plopi, in dreptul terenurilor ce au initiat PUZ

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe una din părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 15.00 m

Profil transversal tip 2 (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 6.50m

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesele pietonale vor avea latimea de minim 1.50m.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

- Locurile necesare de parcare se vor desfasura pe domeniul privat, in incinta proprietatii si vor fi calculate in functie de suprafata utila a fiecărei locuinte (1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100.00mp si 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100.00mp.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00m fata de ferestrele incaperilor principale.
- Pentru alte functiuni decat cea de locuire, se va respecta maximul din anexa 5 din HG525/96, privind numarul de locuri de parcare ce va trebui asigurat.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim de inaltime max P + 1 + M, Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama=11.00

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala dezvoltatorilor/investitorilor privati PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de minim 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte si dotari complementare, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Nu se va depasi inaltimea de 2.00m.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. = 30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=0.9

ZM- zona mixta(locuinte collective si dotari complementare, servicii, sedii de firme, comert)

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate
- birouri, sedii de firme
- structuri turistice
- apartamente in regim hotelier
- functiuni de tip comert
- sanatate
- etnertainment, sport, agrement
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane etajate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- servicii comerciale: comert (la nivelurile inferioare ale cladirilor), restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- dotari pentru sport si turism, agentii de turism, sport si recreere in spatii acoperite si descoperite
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc), cu respectarea normativului de proiectare specific (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltimi)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor
- activitati curente ce se vor mentine pana la desfiintarea cladirilor
- spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie (statie de distributie energie electrica, posturi trafo), statie de apa+zona de protectie (statia de tratare si pompare, camere de vane, rezervoare de apa, puturi de apa, posturi trafo etc) și alte instalații edilitare de interes local .
- depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber 1,40 m);

Se admit urmatoarele servicii, cu conditia respectarii HG 525/96, in proiectarea lor:

- centre educationale in regim privat: cresa, gradinita, afterschool
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

- servicii medicale (cabinet medicale, microclinici, dispensare);
- azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;

CONDITIILE DIN ANEXA 2 A HG 525/96 SUNT:

2.2.2. Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

2.2.3. Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%

-Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300.00mp ACD, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Atat în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Regimul de construire va fi izolat, cuplat si/ sau insiruit.

In cazul unor dezmembrari, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 500 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Se admit: comasarea parcelelor existente sau dezmembrarea lor.

Indiferent de modificarile suferite pe parcela (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), suferite pe parcela, ulterior aprobarii PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de aliniament si limitele de proprietate, stabiliti prin prezentul regulament local de urbanism.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi
- minim 6.50m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip1, Tip2 si Tip3

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul parcelelor definite de drumuri publice, se aplica retragerea minima fata de aliniament.

Fata de limitele laterale

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim S+D+P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de ¼ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 3.00m.

Fata de limita posterioara

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim S+D+P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de ¼ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 3.00m.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, sau la H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, in cazul in care pe fatada nu se regasesc ferestre ale incaperilor principale.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta sau doar cu relatie de stanga, respectiv doar cu relatie de dreapta (în ideea organizării circulației cu sens unic pe diferite sectoare).

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip existente, autorizate si partial realizate, sunt următoarele:

Profil transversal strada Drumul cu Plopi, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajata: 10.00 m

Profilele tip proiectate sunt următoarele:**Profil transversal tip 1' -strada Drumul cu Plopi, in dreptul terenurilor ce au initiat PUZ**

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe una din părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 15.00 m

Profil transversal tip 2 (strazi de folosință locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 6.50m

Profil transversal tip 3 (strazi de folosință locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.00m fiecare
- lățime totală amenajată: 9.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 6.50m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Pentru locuinte, normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare/ unitate locativa.

Numarul estimat este de 650 de apartamente, pentru care se vor asigura minim cate un loc de parcare / unitate locativa (650). In urma propunerilor de mobilare, pentru toate constructiile, s-au asigurat 841 de locuri de parcare, din care, 650 de locuri pentru unitatile locative, diferenta de de locuri fiind pentru functiunile cu alta destinatie decat locuire si pentru vizitatori.

Pentru celelalte functiuni/destinatii se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Max $P+3+M/R$ (prin R intelegandu-se etaj retras, avand proprietatile unei mansarde), minim $P+1+M$
- H_{max} cornisa=14.00m

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; _ aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala dezvoltatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de minim 20% spatii verzi-pentru zona mixta, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. =30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=1,8

ZV - Zona spatii verzi publice (5%)**SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creaza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenjarile propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.). Suprafata minima de zone verzi va fi de 90%, conform legii 24/2007.

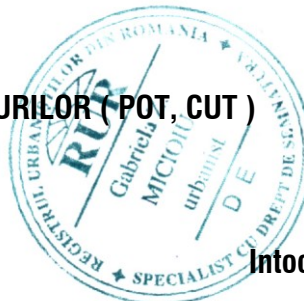
Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Nu e cazul.



Intocmit: urb. Gabriela Micioiu