

**Intocmire PUZ pentru
CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI
DEPOZITARE, BIROURI -SEDIU FIRMA**

Regulament urbanism

beneficiar:	TRANCA VASILE, TRANCA CLAUDIU-ADRIAN, DAVID MIHAELA VILUCA , DAVID CEZAR PETRU	
elaborator:	S.C. AXX PLAN S.R.L.	
număr proiect:	108/ 2021	
faza de proiectare:	PUZ	revizia: 0
perioada de elaborare:	septembrie 2021	

Lista de semnături

faza proiectare: **PUZ**
beneficiar: **TRANCA VASILE, TRANCA CLAUDIU-ADRIAN, DAVID MIHAELA
VILUCA , DAVID CEZAR PETRU**

urbanism **AXX PLAN SRL**
arh. Mihaela Popovici

Instalații

Proiectant drumuri

Studiu geotehnic

BORDEROU PIESE SCRISE

Contents

Page | 3

Lista de semnaturi.....	2
BORDEROU PIESE SCRISE.....	3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	4
CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	4
I.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	4
I.02 BAZA LEGALĂ	4
I.03 DOMENIUL DE APLICARE	5
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
II.01 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI.....	5
II.01.1 REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI.....	5
II.01.2 REGULI PENTRU ETAPA DE ORGANIZARE A EXECUȚIEI ȘI CONSTRUIRE	5
II.03 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	6
II.03.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	7
II.03.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	7
II.03.3 DITANȚELE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI	7
II.04 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR	8
II.04.1 FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI	8
II.04.2 REGIM DE ÎNĂLȚIME	8
II.04.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	8
II.05 REGLEMENTĂRILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI	8
II.05.1 PARCAJELE	9
II.05.2 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE.....	9
II.05.3 ÎMPREJMUIRI	9
CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	9
CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	9
Generalități	9
Secțiunea I: Utilizare funcțională	10
IV.01 - Utilizări admise	10
IV.02 – Utilizări interzise.....	11
IV.03 – Interdicții de utilizare	11
IV.05 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR	11
IV.05.1 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	11
IV.05.2 - Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	11
IV.05.3 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	12
IV.05.4 – Circulații și accese	12
IV.05.5– Staționarea autovehiculelor.....	12
IV.05.6 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	12
IV.05.7 – Aspectul exterior al clădirilor	12
IV.05.8– Condiții de echipare edilitară	13
IV.05.9 Colectarea și depozitarea deșeurilor	13
IV.05.10 – Spații libere și spații plantate	13
IV.05.11 – Împrejmuiiri	13
SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	13
IV.06.1 – Procent maxim admisibil de ocupare a terenului (POT)	13
IV.06.2 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	13
Concluzii	14

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI -SEDIU FIRMA

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

I.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

I.02 BAZA LEGALĂ

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **448 din 22.07.2021**, eliberat de Primaria Sanpetru.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia:

Legea 50/1991, republicată, completată și modificată cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"

Ghidul de elaborare PUZ GM-010-2000

Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996

Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

Regulamentul General de Urbanism aferent PUG comuna Sanpetru.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

I.03 DOMENIUL DE APLICARE

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative care stabilesc ocuparea și utilizarea terenurilor funcție de zonele funcționale

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat (parcelele precizate în planșa de reglementări urbanistice).

După aprobarea PUZ, prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.01 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

Utilizarea funcțională a terenurilor este reprezentată grafic în planșa – Reglementări Urbanistice.

II.01.1 REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

- 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 locuri 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

II.01.2 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 prejudicial calitatea mediului ambient. Materialele ce vor fi puse în opera 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 vertical
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice se va face către un sistem centralizat de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate
- Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existent

- Deșeurile menajere vor fi colectate 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.

II.02 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ.

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.

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

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor 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, căilor de comunicații 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 admiși ai POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în certificatul de urbanism, vezi articolul 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.

II.03 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II.03.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

La amplasarea construcțiilor se vor asigura următoarele retrageri minime :

- Nord minim 10,00 m fata de limita de proprietate ca se invecineaza strada
 Orizontului
- est min. 5.00 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu SC
 Plametco srl - CF 106852
- sud min. 5.00 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu parul
 Timisul Sec
- vest min 5.00 m fata de limita proprietate ce se invecineaza cu SC VALROM SRL

Regimul de aliniere al construcțiilor marcat in plansa ” Reglementari urbanistice”.

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

II.03.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin Certificatul de urbanism.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

II.03.3 DITANȚELE 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 astfel **5,00m** fata de limita posterioara; **5,00 m** fata de limitele laterale precum si asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale ale pompierilor.

Amplasarea clădirii pe parcelă este prezentată în planșa – **Reglementări urbanistice.**

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se pot face conform cu avizului Serviciului Amenajare Drumuri Publice si Siguranta Circulatiei din cadrul primariei Brasov:

- 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, țigeti sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii:

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.).

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 25 din R.G.U.).

Terenul studiat are asigurat acces auto și pietonale din strada Orizontului .

Accesul auto pe parcelă se va face diferențiat pentru autoturisme – accesul pentru autoturisme clienți și personal la parcajele prevăzute în PUZ, respectiv acces auto pentru aprovizionare. Pentru autovehiculele ce asigură aprovizionarea se asigură un spațiu necesar pentru manevre și întoarceri.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din planșa– Reglementări urbanistice.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care definesc acest domeniu.

II.04 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

II.04.1 FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, 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 construcțiilor propuse , asigurării acceselor carosabile și pietonale din drumul public, realizării locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse precum și a spațiilor verzi – minim 10% din suprafața terenului.

II.04.2 REGIM DE ÎNĂLȚIME

Autorizarea executării lucrărilor de construcții 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 (art. 31 din R.G.U.)

Înălțimea construcției stabilită pe baza criteriilor de funcționalitate, va fi de parter înalt. Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

II.04.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.)

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.)

Se va urmări îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor, prin folosirea de materiale noi și moderne, precum și realizarea amenajărilor exterioare cu caracter public.

II.05 REGLEMENTĂRILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

II.05.1 PARCAJELE

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane – P132- 93 și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

II.05.2 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau căi de circulație să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40% din suprafața de aliniament și clădiri

II.05.3 ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta următoarele reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament, se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60 cm, iar cea superioară de 1,60 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00-2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare, etc.)- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice, se recomandă garduri cu baza plină la o înălțime de 60 cm spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,00-2,20 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

Indiferent de soluțiile adoptate, propunerea de împrejmuire trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate, întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării în condițiile legii.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat să se realizeze – CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI -SEDIU FIRMA.

Terenul studiat ce face obiectul PUZ are o suprafață de 5.000 mp conform extras de carte funciară. Reglementările zonei se pot studia în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire. Derogarea propusă de prezentul PUZ față de reglementările PUG aprobat, va fi aceea de instituire locală de zonă de dezvoltare pentru construcții cu funcțiuni comerciale și servicii (de mari dimensiuni).

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 căror poluare depășește limitele admisibile.

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Generalități

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ de față.

Secțiunea I: Utilizare funcțională

IV.01 - Utilizări admise

Utilizări admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ: zona de industrie- prestari servicii

- hale productie
- hale depozitare logistica
- activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel .
- anexe administrative
- activitati productive desfasurate în constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- activități industriale economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial care se desfasoara in constructii de mici dimensiuni
- stații de întreținere și reparații auto;

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

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

Construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile din vecinătate.

Se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii.

Aspectul exterior al instituțiilor publice și serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.

Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum și amenajările intersecțiilor rezultate

Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a frontului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposuri pentru stații de transport în comun, etc.)

Corelate cu modernizarea străzilor și a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare.

Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și posibilitățile de record la rețelele tehnico-edilitare.

Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drascti încălcările normele de protecție a mediului natural și construit

Se vor autoriza lucrări de amenajare a benzilor și spațiilor verzi de protecție, precum și de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenți la poluare și calități decorative

Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal și menajer.

La faza urmatoare de proiectare (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.

IV.02 – Utilizări interzise

- locuinte individuale si colective, anexe gospodaresti;
- statii de alimentare cu carburant sau energie de orice fel;
- depozite de combustibili sau carburanti de orice fel;
- depozite de lemne, de materiale de constructii si instalatii;
- orice fel de depozite în aer liber si constructii cu caracter provizoriu;
- activitati de colectare sau prelucrare de deseuri, fier vechi sau alte materiale reciclabile;
- unitati de transporturi sau expeditie de orice fel
- spatii comerciale si depozite cu aflux mare de vizitatori si vehicule;
- cladiri pentru învatamant sau cult;
- platforme deschise pentru targuri si oboare;
- activitati de orice natura care genereaza trafic intens;
- activitatile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele admise de legislatia de mediu in vigoare sau care permit perturbarea activitatilor si a confortului vecinatilor peste limitele admise
- activitati de orice natura care genereaza riscuri tehnologice, risc de incendiu, risc de explozie;
- activitati de orice natura care conduc la excavatii în sol, temporare sau permanente;
- amenajari de teren care aduc modificari importante de relief, pante sau care directioneaza spre terenurile
din jur apele meteorice;
- turbine eoliene si campuri cu elemente de captare a energiei solare;
- orice fel de activitati agricole, horticole, pomicole, piscicole sau zootehnice

IV.03 – Interdicții de utilizare

Se interzice amplasare unor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente;

Construcții provizorii de orice natură;

Lucrări de terasament de natură să afecteze construcțiile de pe parcelele adiacente;

Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante sau incompatibile cu funcțiunile admise.

IV.05 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

IV.05.1 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Dimensiunile și forma terenului studiate în PUZ:

- Latura de nord -strada Orizontului este de 44,00 m
- Latura est -spre SC Plametco SRL este de 153,00 m
- Latura sud spre parau este de 34,00 m
- Latura de vest spre SC Valrom SRL este de 124,00 m

IV.05.2 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regimul de aliniere a construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie punctată, iar amplasarea clădirilor față de aliniamentele stradale au următoarele distanțe:

Retragerea față de aliniament la strada Orizontului este de 10,00 m.

IV.05.3 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Regimul de aliniere lateral și posterior al clădirilor este reprezentat în planșa de reglementări.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

Suprafața edificabilă este definită conform planșei – Reglementări Ubanistice, astfel:

Retragerea față de aliniament la strada Postavarului este de 5.00 m

Retragerea față de limitele este de 5,00 m.

Limita edificabilului poate fi depășită de elemente constructive, dotări și amenajări exterioare, cum ar fi: platformă gospodărească, echipamente pentru echipare edilitară (post de transformare, generatoare electrice, rezervă de apă pentru incendiu), echipamente pentru reclamă (piloni, etaguri, panouri, totemuri), copertine de protecție, balcoane, trotuare, circulații tehnice, ziduri de sprijin și alte elemente specifice de mobilare urbană.

IV.05.4 – Circulații și accese

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unor intrări și a unor ieșiri duble carosabile cu gabarite corespunzătoare, după cum urmează:

- Din strada Orizontului acces auto (lățime 2x4,50 m = 9,00 m)

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în incinta ansamblului se poate face prin intermediul acceselor carosabile propuse.

IV.05.5– Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelelor, în spațiile de parcare comune special amenajate.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Parcaje propuse sunt amenajate în interiorul parcelei studiate după cum urmează:

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 pentru construcții industriale:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100- 1000 mp - un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 mp;

IV.05.6 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regim de înălțime :

sediu firma:P+2E

-H maxim la CORNISA 15,00 m fata de C.T.A.

hala: P

-H maxim la CORNISA 6,50 m fata de C.T.A.

-H maxim la COAMA 7,80 m fata de C.T.A.

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice (dacă este cazul).

IV.05.7 – Aspectul exterior al clădirilor

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

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorului,

precum și zonei.

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

IV.05.8– Condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții tehnice nepoluante pentru a suplini lipsa unor rețele.

Se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele aeriene.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fațada principală sau pe cele laterale în imediata vecinătate a celei principale, ci doar în zone anexe inaccesibile publicului larg.

Va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizarea pluvială sau spre bazinul de retenție.

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

Beneficiarul se obligă să racordeze clădirile noi la utilitățile publice.

IV.05.9 Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. **Se recomandă** colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

IV.05.10 – Spații libere și spații plantate

Se va menține un procent de minim 20% spații verzi.

Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale- spații plantate etc.).

IV.05.11 – Împrejmuiri

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

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

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IV.06.1 – Procent maxim admisibil de ocupare a terenului (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 60 % pentru construcțiile noi.

POT – reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

IV.06.2 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1.80 mp , în cazul construcțiilor noi.

CUT – reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.

Concluzii

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.

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

INTOCMIT,
Arh. Mihaela Popovici

