

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU, str. TRIAJULUI, nr. 1

ELABORARE P.U.Z. CU MODIFICARE P.U.D. APROBAT IN 2008-ZONA MIXTA-COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, AMENAJARE INTERSECTIE ACCES TEREN

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 2016
- 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 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- 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 INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

ELABORARE P.U.Z. CU MODIFICARE P.U.D. APROBAT IN 2008-ZONA MIXTA-COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, AMENAJARE INTERSECTIE ACCES TEREN

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, STR. TRIAJULUI, NR. 1

Initiatorul P.U.Z.:

COSTAN ANDREI

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

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) ” **ELABORARE P.U.Z. CU MODIFICARE P.U.D. APROBAT IN 2008-ZONA MIXTA-COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, AMENAJARE INTERSECTIE ACCES TEREN**, 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, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

**Documentatia de fata este intocmita pentru –
ELABORARE P.U.Z. CU MODIFICARE P.U.D. APROBAT IN 2008-ZONA MIXTA-COMERT, SERVICII,
BIROURI, LOGISTICA, AMENAJARE INTERSECTIE ACCES TEREN**

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, cu nr. 658 din 08.11.2021, eliberat de Primaria Comunei Sanpetru.

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

3.DOMENIUI 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 partial intravilan, partial extravilan, în teritoriul administrativ al comunei Sanpetru, având o suprafață totală de 24970.00 mp, cu fronturi la DJ103, drum asfaltat, cu doua benzi de circulatie si trotuare stanga/ dreapta, ce face legatura cu centru municipiului Brasov si cu centrul comunei Sanpetru, dar si cu un front la drumul public str. Triajului- cu doua benzi de circulatie si trotuare stanga/ dreapta, identificate prin CF nr.: 109897, 109897, 109898 109899, 113466, 113467.

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

ZL – zona de locuinte individuale

UTILIZARI ADMISE

- locuinte in regim de construire izolat
- anexe, garaje, foisoare

UTILIZARI ADMISE CONDITIONAT

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul cladirilor:

- 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 neferoase 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: curatorie 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

UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la functiuni admise sau functiuni admise cu conditionari.
- 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

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

- Conform plansei de reglementari urbanistice, U03, retragerile vor fi de minim 4.00m de la aliniamentul dinspre strada Triajului.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- Fata de limitele laterale si posterioare: se va respecta Codul Civil pe una din limitele laterale si posterioara, iar pe limita laterala opusa, o distanta minima de 3.50m pentru accesul utilajelor ISU.

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 între 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 jumătate 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.

- Terenul are acces la o strada publica modernizata-DJ103, dimensionata corespunzator, si la strada Triajului, dimensionata corespunzator, avand latimea carosabilului de 7.00m si trotuare de cate 1.50m stanga/ dreapta -conform documentatii PUZ/PUD aprobate.
- Pe terenurile studiate sunt prevazute accese carosabile atat din DJ103, cat si din str. Triajului, conform plansei de reglementari urbanistice U03
- Sunt propuse locuri de parcare in incinta proprietatii, cu respectarea HG 525/96 – anexa 5 pentru zona mixta si respectarea indicelui de motorizare 1.2 pentru zona de locuinte individuale.
- Terenurile in studiu se vor alipi, astfel incat zonele carosabile, parcarile si suprafetele pietonale, vor fi spatii de uz comun pentru zonele mixte comerciale si/sau zona de locuinte individuale.

Accesele carosabile și pietonale

Accesul catre terenuri, se va face din DJ103,prinsensul giratoriu propus in dreptul strazii George Cosbuc.

In interiorul zonei studiate, se propune realizarea de circulatii carosabile si pietonale, ce se vor racorda la strazile publice existente (DJ103 si str. Triajului).

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 - 1.2 loc de parcare pentru o unitate de locuire
- 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 S+P+1+M, Hmax cornisa=7.00m, Hmax coama=10.00m

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 compozitionale 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 inprejmuiri 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 initiatorului 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 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte individuale, 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 imprejmuiri:

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

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor 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. = 25%

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

C.U.T.=0.75

ZM - ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, ETC)

UTILIZĂRI ADMISE

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate
- street mall
- birouri, sedii de firme
- structuri turistice
- apartamente in regim hotelier
- functiuni de tip comert
- 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 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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

- cresa, gradinita in regim privat si/sau de stat.
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- servicii medicale (cabinet medicale, microclinici, dispensare);
- azil de batrâni, centru de asistenta pentru vârstnici;
- locuinte individuale pe terenul cu nr. cad. 103466, cu respectarea regulamentului zonei ZL.

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 recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafața minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafața minima 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 recreatie și amenajări sportive, zona verde, gradina 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 minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la clădirile independente.

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

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joaca (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%

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

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

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 1000 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 20 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

- Conform plansei de reglementari urbanistice, U03, regimul de aliniere va fi de minim 25.00m fata de aliniamentul dinspre strada DJ103, respectiv de minim 4.00m de la aliniamentul dinspre strada Triajului.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

Fata de limitele laterale si posterioare: se va respecta distanta de minim 5.00m.

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 necesara accesului utilajelor ISU, de 5.00m.

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.

- Terenul are acces la o strada publica modernizata-DJ103, dimensionata corespunzator, si la strada Triajului, dimensionata corespunzator, avand latimea carosabilului de 7.00m si trotuare de cate 1.50m stanga/ dreapta -conform documentatii PUZ/PUD aprobate.
- Pe terenurile studiate sunt prevazute accese carosabile atat din DJ103, cat si din str. Triajului, conform plansei de reglementari urbanistice U03

- Sunt propuse locuri de parcare in incinta proprietatii, cu respectarea HG 525/96 – anexa 5 pentru zona mixta si respectarea indicelui de motorizare 1.2 pentru zona de locuinte individuale.
- Terenurile in studiu se vor alipi, astfel incat zonele carosabile, parcarile si suprafetele pietonale, vor fi spatii de uz comun pentru zonele mixte comerciale si/sau zona de locuinte individuale..

Accesele carosabile și pietonale

Accesul catre terenuri, se va face din DJ103, prinsensul giratoriu propus in dreptul strazii George Cosbuc.

In interiorul zonei studiate, se propune realizarea de circulatii carosabile si pietonale, ce se vor racorda la strazile publice existente (DJ103 si str. Triajului).

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.

- Pentru zona de functiuni mixte, se va respecta maximul din anexa 5 din HG525/96, privind numarul de locuri de parcare ce va trebui asigurat.

Parcaje

- Se va asigura numarul de locuri de parcare conform anexei 5 din HG525/96, ASTFEL:
- *5.3. Construcții comerciale*
- *5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; * un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp; * un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*
- *5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.*
- *5.3.3. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.*

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-P+1+M(Hminim P); Hmax CORNISA=8.00m, Hmax coama=11.00

-Hmax = 10.00m pentru cladirile de tip hala (supermarket, hipermarket, depozitari, servicii, etc)

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 inprejmuiri 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 initiatorului 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, mesteacan, 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 imprejmuiri:

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

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor 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. = 40%

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

C.U.T.=1,2

C.U.T. volumetric = 4

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 ACCESE

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.).

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

Zonele verzi publice vor ocupa o suprafata de minim 5% din terenul reglementat si sunt dispersate conform plansei de reglementari urbanistice U03 si U03'.

-zone verzi minim 90%

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.



Intocmit: urb. Gabriela Micioiu