

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTRE A DOCUMENTATIEI.

P.U.Z. “ CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER ” pentru imobilul situat in Mun. Ploiesti, Str. Gageni, nr. 92.

AMPLASAMENT : Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Gageni, nr. 92.

SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT STUDIUL : **33841 MP din acte si din masuratori**
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA : **33841 MP**

INITIATOR /BENEFICIAR: **S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A.** cu sediul în Mun. Ploiesti,
Str. Gageni, nr. 92, Jud. Prahova, J29/56/1991, atribut fiscal CUI 1343309

PROIECTANT:	S.C. ARBY PROIECT S.R.L. –	Sef proiect urb. Roxana Pandele
	Proiectat:	Urb. Roxana Pandele
	Desenat:	Arh. Cosmin Duna

B. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CUPRINS:

1. DISPOZITII GENERALE

1.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2. BAZA LEGALA

3. DOMENIUL DE APLICARE

4. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

4.1. FUNCTIUNEA DOMINANTA

4.2. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

5. UTILIZARE FUNCTIONALA

5.3. UTILIZARI INTERZISE

5.4. INTERDICTII TEMPORARE

6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6.1. conditii de amplasare si conformare a constructiilor

6.1.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

11. SERVITUTI

CAP 1. DISPOZITII GENERALE

1.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor,de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala si numai in conditiile prevazute de lege referitoare la valabilitatea prevederilor PUZ .

CAP 2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- LEGEA nr. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R.nr.525/1996(cu modificarile ulterioare) pt. APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Au fost consultate :

- Planul de amenajarea teritoriului județului Prahova;
- Planul Urbanistic general al municipiului PLOIESTI;
- Ridicare topografică sc. 1:1000 avizata OCPI
- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale elaborate in zona;
- Studii privind rețelele din zonă;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

CAP 3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit prin P.U.G. si se mentine.

Stabilirea indicatorilor urbanistici conform zonei functionale existente.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

CAP 4. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca destinatie functionala in categoria terenurilor cu destinatie industrie nepoluanta.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructiile propuse si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

4.1. FUNCTIUNEA DOMINANTA a zonei studiate in UTR 13 : industrie nepoluanta, in vederea amplasarii hala depozitare.

- Terenul apartine intravilanului **UTR.13** care cuprinde :

- zona In- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **60%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,5**;

Regimul de înălțime maxim **P+1 , H max =12.50m inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice;**

- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,1**;

Regimul de înălțime maxim P , H max =5.00m;

4.2. FUNCTIUNI ADMISE IN ZONA

In cadrul functiunii , zona va cuprinde dotari si functiuni complementare, astfel:

- pentru zona industrie nepoluanta In. , functiunile admise sunt:
- **constructii industriale nepoluante fara risc de poluare sau tehnologic marit, spatii productie agro-industriala, hale productie masini si componente mecanice, sedii administrative, stationare autovehicule / parcare, instalatii si echipamente si retele**

tehnico-edilitare necesare zonei, accese pietonale si carosabile, spatii verzi si plantatii de protectie si aliniament, drumuri de deservire.

- pentru zona spatii verzi si perdele de protectie SP , functiunile admise sunt: instalatii si echipamente si retele tehnico-edilitare necesare zonei, drumuri de deservire, accese pietonale si carosabile, spatii verzi si plantatii de protectie si aliniament.

CAP 5. UTILIZARE FUNCTIONALA

- Terenul studiat in intravilan apartine de **UTR 13** si cuprinde doua zone :
- **zona INDUSTRIE NEPOLUANTA** - In.
 - **P.O.T.**– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **60%**
 - **C.U.T.**– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,5** ;

Regimul de înălțime maxim **P+1** ; **H max =12.50m inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice;**

zona SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE - SP

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,1**;

Regimul de înălțime maxim P , H max =5.00m;

Suprafata teren ce a generat studiul - 33841.00 mp (Mun. Ploiesti, str. Gageni, nr. 92).

In zona industrie nepoluanta

5.1. UTILIZARI PERMISE

- activitati industriale nepoluante;
- depozite si anexe industriale;
- servicii pentru activitati industriale;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii, parcar.

5.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata si Legii nr. 10/1995;
- Oricare din functiunile permise, cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protective sanitara conform normelor in vigoare.

5.3. UTILIZARI INTERZISE

- locuinte si institutii publice;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.

5.4. INTERDICTII TEMPORARE

- pana la stabilirea pe baza studiilor de specialitate a limitei zonei de siguranta si restrictie fata de retelele edilitare existente in vecinatatea terenului studiat, se mentin ariile de protectie ale acestora.

SP zona spatii verzi si perdele de protectie

5.14. UTILIZARI PERMISE

SP

- spatii plantate;
- amenajari de parcuri si scuaruri;
- oglinzi de apa;
- plantatii de protectie la parauri si rauri;
- spatii verzi de-a lungul arterelor de circulatie;
- retele tehnico-edilitare
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere si locuri pentru colectarea deseurilor;
- spatii deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), alimentatie publica si comert specifice programului de parc si zona de agrement;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise – zona de agrement si parc;

SP

- se permite amenajarea unei zone de odihna si recreere daca se vor asigura:
 - instalatii de alimentare cu apa potabila;
 - W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea selectiva a deseurilor;
 - colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
 - spatiu ingradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora;
 - banci si spatii amenajate pentru picnic.

5.15. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

SP - in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa se admit amenajari hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor,

5.16. UTILIZARI INTERZISE

SP

- locuinte si institutii
- unitati industriale si agricole
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediiilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

SP - nu se admit constructii in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa

- sa nu produca taieri sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului;
- taierea arborilor si arbustilor se poate face conform legislatiei in vigoare;

5.17. INTERDICTII TEMPORARE

- In zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui risc de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma realizarii masurilor de eliminare a riscului.

5.18. INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

SP

- se interzic orice interventii care contravin legii si normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei;
- orice amenajari sau constructii ce ar putea periclita integritatea, functionalitatea spatiilor respective si ar putea altera calitatea mediului;

- in zonele de odihna si recreere se interzice amplasarea arterelor de circulatie cu trafic rutier intens;

CAP 6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6.1. conditii de amplasare si conformare a constructiilor

6.1.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi și iluminatul ei natural;
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii;

Igiena și confortul urban se realizează prin :

- Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii.
- Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat și avizat conform PUZ.

Se vor respecta prospectele și alinierea existentă conform PUG, respectiv:

- minim 23.50m distanța față de axul str. Gageni;

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor față de aliniament propus conform profil caracteristic la Str. Gageni (stabilit la 23.50m față de ax Str. Gageni), se va face cu o retragere de min.5.00m;

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Unitățile de producție nepoluante și vecinătatea cu eventualele zone de servicii, vor respecta distanțele minime obligatorii, luând în considerare situația vecinătăților imediate și caracterul general al zonei.

a). Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ **min. 2.00 de la limita estică nord și sud a terenului, min. 5.00m față de limita vestică a terenului.**

b). Retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor), în acord cu realizarea intimității pentru construcțiile învecinate.

c). Amplasarea constructiilor fata de limita de fund a parcelei este de 2.00m;

d). Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectând conditiile:

- cladirile se vor amplasa la o distanta de **min.2.00m fata de limita nordica a terenului;**
- cladirile vor putea fi construite la o distanta minima de **2.00m fata de limita sudica a terenului.**

e). Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

i) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

ii) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

iii) constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3m;

Distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,0m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care asigura luminarea unor incaperi unde se desfasoara activitati ce nu necesita lumina naturala.

CAP 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

a) Se mentine accesul existent din str. Gageni.

b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.

c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor si a autovehiculelor mari ce deservesc zonele industriale.

d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Amenajarea parcajelor

- platforma pentru parcare autoturismelor existente, ce include 25 locuri parcare , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m.

art.2.) ACCESE PIETONALE

- Se mentin accesele existente.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAP 8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.

b) In zona se afla retele de apa, canalizare si energie electrica.

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

a. Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial.

b. Lucrarile de racordare in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

- Alimentarea cu energie electica – prin bransare la reseaua existenta pe Str. Gageni;

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula executate ingropat. sau aerian functie de cerintele impuse de catre avizatori.

b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre rigolele drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

d) Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionarea constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati.

e) Nu vor fii date in functiune constructiile realizate pana cand nu vor fii racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz daca va fii cazul.

f) Este obligatorie bransarea la reseaua de alimentare cu apa si canal a tuturor constructiilor ce

prin specificul lor o necesita.

Lucrarile de extindere si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica) se suporta in intregime de catre investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de Urbanism privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii) astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fii luate in evidenta cadastrala.

Fac exceptie de la prevederile de mai sus al prezentului articol retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice si juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

CAP 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

Se interzice dezmembrarea terenului .

Art.2. ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înaltimei constructiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor
- înaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente

Regimul de înaltime maxim impus constructiilor este de:

$P \div P+1E$ –constructii depozitare, industrie; **H max = 12,50m inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice.**

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Sunt interzise imitatiile de materiale;

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- Aspectul exterior al constructiilor se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari;
- Volumetria trebuie sa fie echilibrata, corelata cu obiectivele vecine, dar nefiind inlaturata nici tratarea subliniata in contrast, intr-un fond construit dominant;
- Nu se vor autoriza constructiile al caror aspect exterior depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetric si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- Sunt interzise falsele mansarde (etaj intreg in interiorul unui acoperis tip sarpanta cu pante frante).
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- Sunt interzise culorile tari / stridente si materialele stralucitoare tip tabla de aluminiu.
- Tipul invelitorii va respecta specificul local- sarpanta.

Art.4. PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) si COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

- zona In- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **60%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,5**;

- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,1**;

CAP 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor.
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare.

Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

- a). Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului.
- b). Arborii existenti vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie implantate în asa fel încât sa respecte plantatiile eventualele elemente de peisaj valoroase existente.
- c). Fiecare documentatie depusa pentru obtinerea autorizatiei de construire va fi însoțita de un plan de situatie ce va indica plantatia ce se intentioneaza sa se desfiinteze pentru realizarea constructiei si cea care se intentioneaza sa se creeze.
- d). Orice proiect de construire atrage dupa sine **obligatia de a trata cel puțin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber în jurul constructiei.**

Suprafata amenajata ca spatiu verde de protecti si ambiental in incinta este de 16394.02mp si reprezinta un procent de 48.44%.

- e). Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m fata de linia de separatie a doua proprietati.
- f). Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.

Art.3. ÎMPREJMUIRI

a). Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispozitiilor prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.

b). Împrejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de aliniere a strazii.

Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

c). Înăltimea admisa a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depasii 2,20 m. Înăltimea maxima a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioara a împrejmuirii va fi obligatoriu transparenta, dublata cu spatiu verde.

d). Se recomanda împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbracate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si între proprietati.

e). Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.

CAP 11. SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma avizarii P.U.Z. si introducerea lor in banca de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

Urb.Roxana Pandelescu