

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent ÎNTOCMIRE P.U.Z. I R.L.U. AFERENT PENTRU ZONA MIXTA FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU SPECIFIC AGRICOL, SERVICII, DEPOZITARE – ZONA GROAPA DE GUNOI N DLAC

I. DISPOZI II GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documenta ie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaz prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construc iilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprob prin hot rare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prev zute de lege si devine ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale.

Dac prin prevederile unor documentatii de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale zonei studiate se schimb conceptia generala care st la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modific rile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condi iile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism i urmeaz filiera de avizare aprobat pe care a urmat-o si documenta ia ini ial .

2. Baza legal a elaborarii

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care men ion m:

- Legea privind autorizarea execut rii construc iilor – nr. 50-1991, actualizat i republicat în 2015;
- Legea fondului funciar – nr. 18-1991 cu modific rile i complet rile ulterioare;
- Legea administra iei publice locale – nr. 215/2001 cu modific rile i complet rile ulterioare;
- Legea cadastrului i publicit ii imobiliare – nr. 7/1996 republicat ;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate public – nr. 33-1994 republicat ;
- Legea privind calitatea în construc ii – nr.10-1995 republicat ;
- Legea privind protec ia mediului – OUG nr. 195/2005 – actualizat la 3.12.2008;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea privind proprietatea public i regimul juridic al acesteia -nr. 213/1998;
- O.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concensiune de bunuri proprietate public ;
- Legile privind aprobarea sec iunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Na ional;
- Codul Civil;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igien i s n tate public privind mediul de via al popula iei;
- Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525 /27 iun. 1996 cu modific rile i complet rile ulterioare;
- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare i con inutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;
- Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM -007 – 2000;
- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului i urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

3.1. P.U.Z i Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construc iilor pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Terenul reglementat prin P.U.Z. - ZON MIXT FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU SPECIFIC AGRICOL, SERVICII, DEPOZITARE – ZONA GROAPA DE GUNOI N DLAC cuprinde parcelele:

- 1) C.F. 300118 N dlac, nr. Cad. 300118, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 28386 mp;
- 2) C.F. 300119 N dlac, nr. Cad. 300119, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 13834 mp;
- 3) C.F. 300120 N dlac, nr. Cad. 300120, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1965 mp;
- 4) C.F. 300121 N dlac, nr. Cad. 300121, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1890 mp;

- 5) C.F. 300122 N dlac, nr. Cad. 300122, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 1325 mp;
 - 6) C.F. 300124 N dlac, nr. Cad. 300124, pa une, proprietar Roskos tefan, Roskos Ana Andreea, S= 1300 mp;
 - 7) C.F. 300125 N dlac, nr. Cad. 300125, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 4100 mp;
 - 8) C.F. 300126 N dlac, nr. Cad. 300126, p ume, proprietar Drienyovszki Stefan, S= 1669 mp;
 - 9) C.F. 300130 N dlac, nr. Cad. 300130, curți construcții și arabil, proprietar Drienyovszki Stefan, S= 1000 mp;
 - 10) C.F. 300131 N dlac, nr. Cad. 300131, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 6572 mp;
 - 11) C.F. 300132 N dlac, nr. Cad. 300132, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 1492 mp;
 - 12) C.F. 304169 N dlac, nr. Cad. 304169, neproductiv, proprietar Nagy-luhasz Mihai-laroslav i Nagy-luhasz Daniela-Alina, S= 2053 mp;
 - 13) C.F. 304170 N dlac, nr. Cad. 304170, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 1596 mp;
 - 14) C.F. 305023 N dlac, nr. Cad. 305023, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 3036 mp;
 - 15) C.F. 305024 N dlac, nr. Cad. 305024, curți construcții, proprietar Boroș Ioan, S= 3148 mp;
 - 16) C.F. 305025 N dlac, nr. Cad. 305025, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 1026 mp;
 - 17) C.F. 305026 N dlac, nr. Cad. 305026, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 1228 mp;
 - 18) C.F. 305027 N dlac, nr. Cad. 305027, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 813 mp;
 - 19) C.F. 305028 N dlac, nr. Cad. 305028, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 892 mp;
 - 20) C.F. 305029 N dlac, nr. Cad. 305029, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 4084 mp;
 - 21) C.F. 305030 N dlac, nr. Cad. 305030, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 2451 mp;
 - 22) C.F. 305031 N dlac, nr. Cad. 305031, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 2341 mp;
 - 23) C.F. 305032 N dlac, nr. Cad. 305032, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 2714 mp;
 - 24) C.F. 305033 N dlac, nr. Cad. 305033, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 5017 mp;
 - 25) C.F. 305034 N dlac, nr. Cad. 305034, p ume, proprietar ora ul N dlac, S= 2912 mp;
 - 26) C.F. 307557 N dlac, nr. Cad. 307557, neproductiv, proprietar Kelo Milan, s= 3452 mp;
 - 27) C.F. 307558 N dlac, nr. Cad. 307558, neproductiv, proprietar Kelo Andrei- Milan i Kelo Maria, s= 3453 mp;
 - 28) C.F. 307597 N dlac, nr. Cad. 307597, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 822 mp;
 - 29) C.F. 307598 N dlac, nr. Cad. 307598, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 1787 mp;
 - 30) C.F. 307599 N dlac, nr. Cad. 307599, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 481 mp;
 - 31) C.F. 307600 N dlac, nr. Cad. 307600, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 517 mp;
 - 32) C.F. 307601 N dlac, nr. Cad. 307601, p ume, proprietar ora ul N dlac, s= 914 mp;
 - 33) C.F. 307602 N dlac, nr. Cad. 307602, p ume, proprietar ora ul N dlac, s= 6343 mp;
 - 34) C.F. 307996 N dlac, nr. Cad. 307996, drum, proprietar ora ul N dlac, s= 3784 mp;
 - 35) C.F. 307995 N dlac, nr. Cad. 307995, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 2802 mp;
 - 36) C.F. 307992 N dlac, nr. Cad. 307992, drum, proprietar ora ului N dlac s= 267 mp
 - 37) C.F. 307998 N dlac, nr. Cad. 307998, s= 503 mp
 - 38) C.F. 307993 N dlac, nr. Cad. 307993, s= 130 mp
 - 39) C.F. 307994 N dlac, nr. Cad. 307994, s= 108 mp
- TOTAL suprafețe cu CF= 122 207,00 mp
- 40) Hcn579/1, Hcn568, Hcn 556/2, Hcn556/3, suprafețe canale existente 7133 mp
- TOTAL SUPRAFAȚ PUZ= 129 340,00 mp

Conform P.U.G. aprobat al N dlacului, terenul propus a fi reglementat se află în intravilanul localității N dlac, în partea de nord, la sudul fostei groape de gunoi a ora ului N dlac. Terenul studiat prezintă mai multe categorii de folosință p șuni, curți construcții și neproductiv, conform planurilor de situație anexate prezentei documentații. Terenul este accesibil dinspre vest și est.

Forma terenului este neregulată, cu axul longitudinal pe direcția vest-est. Terenul propus a fi reglementat este delimitat de:

- șanț și nr. Cad. 302877 la nord;
- nr. Cad. 307603, strada Grănicerilor, parcele locuințe, strada Peneș Curcanu la vest;
- strada Griviței, parcele locuințe și strada I.L. Caragiale- la sud;
- șanț la est.

Funcțiunea solicitată prin P.U.Z. este aceea de zonă mixtă - funcțiuni industriale cu specific agricol, servicii, depozitare, terenul urmând a fi scos din circuitul de p ume și neproductiv, urmând a fi schimbat destinația în curți construcții cu specific industrial cu specific agricol, servicii și depozitare.

3.2. Zonificarea funcțională a fost evidenciată în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul

fiec rei zone func ionale. Dupa aprobare intravilanul figurat in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

3.3. Împ rirea teritoriului în unit i teritoriale de referin (U.T.R.-uri), respectiv în unit ți de vecin tate (U.d.V.- uri) s-a f cut conform plan ei de reglement ri care face parte integrant din prezentul Regulament. Unitatea teritorial de referin (U.T.R.) este o reprezentare conven ional a unui teritoriu având o func iune predominant , omogenitate func ional , caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice pe teren.

Zona studiat prin prezentul P.U.Z. se afl în intravilanul localit ții N dlac. Prin PUZ se propune a fi schimbat destinația terenului din p une i teren neproductiv în intravilan terenul studiat care va alc tui o unitate teritorial de referinț U.T.R. -zon funcțiuni industriale cu specific agricol, servicii și depozitare.

În cadrul U.T.R. se propun a fi conturate trei unit ți de vecin tate, având funcțiunile:

U.d.V.1- zon de mic industrie i mic depozitare;

U.d.V.2- zon de servicii și producție - situat în partea de sud i de vest a terenului;

U.d.V.3- zona spații verzi - situat în partea de vest, sud i central a terenului.

II. REGULI DE BAZ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la p strarea integrit ii mediului i protejarea patrimoniului natural i construit

4.1. Terenuri agricole din extravilan

(1) *Autorizarea execut rii construc iilor i amenaj rilor pe terenurile agricole din extravilan este permis pentru func iunile i în condi iile stabilite de lege.*

(2) *Autorit ile administra iei publice locale vor urm ri, la emiterea autoriza iei de construire, gruparea suprafe elor de teren afectate construc iilor, spre a evita prejudicierea activit ilor agricole. Nu este cazul.*

4.2. Terenuri agricole din intravilan

(1) *Autorizarea execut rii construc iilor pe terenurile agricole din intravilan este permis pentru toate tipurile de construc ii i amenaj ri specifice localit ilor, cu respectarea condi iilor impuse de lege i de prezentul regulament.*

(2) *De asemenea, autorizarea prev zut la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea ra ional a terenurilor i pentru realizarea urm toarelor obiective:*

a) completarea zonelor centrale, potrivit condi iilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate institu iile publice, precum i serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu re ele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construc iilor, amenaj rilor i lucr rilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) *Prin autoriza ia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.*

Conform Legii 145/1994, Consiliile Locale pot pune la dispoziție, din terenurile disponibile, în formele i condițiile prev zute de lege, suprafețe de teren necesare construirii, dezvolt rii i exploat rii de pensiuni i ferme agroturistice.

Prin prezentul P.U.Z. terenurile agricole din zona studiat sunt introduse în intravilan. Pentru a fi construibile, acestea urmeaz a fi scoase din circuitul agricol acolo unde este cazul, urmând a avea funcțiunile stabilite prin planșa de Reglement ri.

4.3. Suprafe e împ durite

- nu este cazul

4.4. Resursele subsolului

(1) *Autorizarea execut rii construc iilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploat rii i prelucr rii resurselor în zone delimitate conform legii, care con in resurse identificate ale subsolului, este interzis .*

(2) *Autorizarea execut rii construc iilor industriale necesare exploat rii i prelucr rii resurselor identificate ale subsolului se face de c tre consiliile jude ene sau consiliile locale, dup caz, cu avizul organelor de stat specializate.*

(3) *În cazul identific rii de zone cu resurse în intravilanul localit ii, modalitatea exploat rii acestora*

va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

- nu este cazul

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere protecția mediului natural și a echilibrului ecologic.

Nu este cazul.

4.7. Zone construite protejate

- nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la asigurarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

- nu este cazul de expunere la riscuri naturale în zonă

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

- nu este cazul

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- nu este cazul

5.4. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de esut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la R.G.U.

5.6. Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z.

5.7. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Lucrurile de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică. Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Autorizarea lucrurilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face cu respectarea Codului civil, astfel încât distanța dintre clădire și limita dintre parcele să fie egală cu minim ½ din H corni.

Se vor respecta retragerile impuse prin planul de reglementări a prezentului P.U.Z..

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburan și surse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, gaze și alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2¹) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrurile de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare).*

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: c mine pentru b trâni, c mine de nefamili ti, sanatorii, c mine pentru organizarea de antier, c mine de garnizoan .

Amplasarea față de drumurile publice se va realiza cu respectarea aliniamentului impus prin planul de Reglementări.

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- nu este cazul

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

- nu este cazul

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- nu este cazul

6.7. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităților teritoriale de pompieri;

c) distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m;

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcșă de cutl) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațădă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50m și în lățime de 1,90m.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferente P.U.Z..

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

(2) *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităților teritoriale de pompieri.*

(3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU.*

(4) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie pentru curțile interioare închise pe toate laturile, dacă suprafața mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public este mai mică de 0,5m. Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0.50m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de min. 1,50m și înălțime de 1.90m.

La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșă zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la anexele gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D.

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă - canal, telefonie, electrice, gaz etc.) stabiliți prin lege.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

De regulă, lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare.

Plantațiile de aliniament de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Se prevăd rampe pentru handicapați la trotuare și spații publice. În funcție de specificul activităților desfășurate se vor asigura razele minime de girare ale autovehiculelor folosite.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori (personal);
- accese carosabile pentru colectarea deeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Prin PUZ, pentru a se asigura accesibilitatea la parcelele delimitate, se propune:

- se propune modernizarea drum pietruit existent
- se propune realizarea a mai multor drumuri interioare, pentru continuarea circulației auto și pietonale existente și pentru asigurarea unei accesibilități în cadrul sitului studiat.

Prospectul unui drum interior de 12,00 m este:

- trotuar 1,50 m;
- șanț de scurgere ape pluviale 1,00 m;
- carosabil cu 2 benzi de circulație 7,00 m;
- șanț de scurgere ape pluviale 1,00 m;
- trotuar 1,50 m.

7.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenuri la care nu sunt asigurate accesesele pietonale.

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

Circulația pietonală se va rezolva prin amenajarea de trotuare de-a lungul drumurilor amenajate și de-a lungul drumurilor propuse. În interiorul parcelelor delimitate prin P.U.Z se vor amenaja alei pietonale.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate derogă, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate derogă de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

În cazul terenului reglementat prin prezentul P.U.Z, zona pe teritoriul căreia urmează să fie amplasate construcțiile, nu dispune de rețele publice de curent, apă și canalizare. Se admit construcțiile pe terenul studiat cu realizarea de soluții de echipare în sistem individual sau grupat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil. În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admite în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă, pozarea suprațerană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există este obligatorie.

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau modificările de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstririi caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea suprațerană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișe construite, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațade ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură*).

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane*).

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructivă, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea*).

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, judeean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, judeean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului*).

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Fac excepție de la prevederile alin. 1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Terenul studiat are formă neregulată, cu o suprafață de 129 340,00 mp. Parcelele vor avea formă dreptunghiulară sau trapezoidală.

Dimensiunile parcelelor variază conform planșei de Reglementări aferente P.U.Z..

9.1. Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri în iruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri în iruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

9.2. În lățimea construcțiilor

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus conform planșei de Reglementări urbanistice din prezentul P.U.Z..

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. Reguli cu privire la amenajări exterioare (amplasarea de spații verzi, împrejmuiri, parcuri și garaje)

10.1. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizarea de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primării, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcurii și garajelor, caracteristice fiecărei funcțiuni. Parcurile se vor amenaja în interiorul fiecărei parcele, numărul locurilor de parcare fiind stabilit în funcție de numărul de personal și de vizitatori.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să implice modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.2. Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Pentru construcțiile destinate producției mici, serviciilor cu specific agricol vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 10% din suprafața totală a terenului.

10.3. Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii

funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale stabilite conform punctului 11. din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de exemplu: locuințe cu caracter urban, rural, de vacanță etc.).

Conform P.U.G. Ndlac, terenul studiat are ca unitate teritorială de referință UTR 11 și are ca subzone:

- IDm 11 p – subzonă de mică industrie și mică depozitare

- utilizări permise: unități de mică producție și depozitare nepoluant;

- utilizări interzise temporar: interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ;

- ISP 11 p – subzonă de servicii și zone verzi de protecție; rolul acestora este de protecție a zonei de locuit de la sud de zona industrială de la nord.

- utilizări permise: amplasarea unor unități de servicii și comerț de interes general; amplasarea construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare; amplasarea de spații verzi amenajate și perdele de protecție;

- utilizări interzise temporar: interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ;

- utilizări interzise permanent: este interzisă amplasarea de unități industriale

Zona care face obiectul Regulamentului local de urbanism are următoarele zone și subzone funcționale:

IDm 11p – SUBZONĂ DE MICĂ INDUSTRIE ȘI MICĂ PRODUCȚIE

ISP 11p – subzonă de servicii și zone verzi de protecție

SP 11p - SPAȚII VERZI

subzone: - SP p- parcuri

- SP a- spații plantate, agrement

- SP va- zonă spații verzi aliniamente

TE 11p – ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITAR

C 11p – ZONĂ PENTRU CĂMINĂRI ȘI COMUNICAȚIE

subzone – Cr – căminări de comunicație rutieră;

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536-1997.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IDm 11p – SUBZONĂ DE MICĂ INDUSTRIE ȘI MICĂ PRODUCȚIE

ISP 11p – subzonă de servicii și zone verzi de protecție

SP 11p – SPAȚII VERZI

Zonele cu această funcționalitate includ totalitatea suprafețelor amenajate neocupate de zone construite, drumuri publice, instalații.

Zonele amenajate se referă la: plantații de aliniament, plantații de protecție, ecrane vizualizare, plantații de delimitare a proprietăților, parcuri.

Funcțiunile cuprinse în aceste zone sunt de agrement- tabără de copii, camping- de dimensiuni reduse.

subzone – SP p – zone plantate, parcuri – zona situată la nordul drumului propus, în dreptul cotului spre est, între zona de camping – la est și cea de sat de vacanță – la vest.

SP a – zone verzi amenajate pentru agrement – în fiecare U.d.V

Sp va – spații verzi de aliniament – de-a lungul drumurilor amenajate pe teren

TE 11p - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITAR

Aceasta se referă la echipamente cu privire la alimentarea cu apă, (capte, înmagazinări, tratări, stații de pompare apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, stații de epurare (sistem centralizat), alimentarea cu energie electrică și termică.

C - ZONA PENTRU CĂMINI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE

Ca și funcționalitate se diferențiază drumurile publice, alei semicarosabile, platforme de parcuri publice.

Drumurile publice sunt destinate transportului rutier de persoane și mărfuri, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și au ampriza la sol formată din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzuri, piste de biciclete).

În cazul drumurilor publice, panta maximă admisă va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevăzute în planșe, preluarea diferențelor de cote realizându-se cu rampe continue având pante sub 8%.

Conform ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și legii nr. 82/1998 pentru aprobarea ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificări și completări):

CAPITOL I secțiunea I

Art. 1 – (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătură cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și parțial, drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.

(3) Fac parte integrantă din drum, podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare trotuarele, piste pentru bicicliști, locurile de parcare, opriri și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin în zonele de protecție.

(4) De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarea drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

CAPITOL I secțiunea a II-a

Art. 5 – Din punct de vedere funcțional și administrativ – teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- drumuri de interes național
- drumuri de interes județean
- drumuri de interes local

Art. 6 – Drumurile de interes național apar în proprietate publică a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu Capitala și, cu reședințele de județe, cu obiectivele de interes strategic național, între ele, precum și cu țările vecine.

Art. 7- Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene care asigură legătura între:

- reședințele de județe cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună
- reședințele de comună

Art. 8 – Drumurile de interes local apar în proprietate publică a unităților administrative pe teritoriul cărora se află și cuprind:

Drumurile comunale, care asigură legăturile:

- între reședințele de comună cu satele componente sau alte sate
- între sate

Drumurile vicinale sunt drumuri ce deservește mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora.

CAPITOL II secțiunea I

Art. 16 – (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă față de ampriza drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale terenului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în calea curentă și

aliniament, sunt prevăzute în anexa 1 la prezenta ordonanță.

CAPITOL II secțiunea V

Art. 46 Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale se face în cadrul P.U.Z. și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Terenul studiat va alcătui, cu funcțiunile propuse un **U.T.R. - PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU SPECIFIC AGRICOL.**

În zona studiată se propune a fi conturate 3 unități de vecinătate:

- **U.d.V.1. - zonă verde:** în partea de vest, sud și între parcelele cu numărul 14 și 12;
- **U.d.V.2. - zonă de servicii cu specific agricol:** situată în partea de sud, conform planului de reglementări;
- **U.d.V.3. - zonă de mică industrie și mică depozitare.**

1. Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

U.d.V.1 – zonă verde

- SP p – subzonă parcuri
- SP a – subzonă spații plantate, agrement
- SP va – spații verzi de aliniament
- TE – subzonă pentru echiparea tehnico-edilitară
- Cr – subzonă circulație de comunicații rutiere

U.d.V.2. - zonă de servicii cu specific agricol

- IS ca – subzonă dotări, servicii
- SP a – subzonă spații plantate, agrement
- SP va – spații verzi de aliniament
- TE – subzonă pentru echiparea tehnico-edilitară
- Cr – subzonă circulație de comunicații rutiere

U.d.V.3.- zonă de mică industrie și mică depozitare

- IS ca – subzonă dotări, servicii, mică industrie
- SP a – subzonă spații plantate, agrement
- SP va – spații verzi de aliniament
- TE - subzonă pentru echipare tehnico-edilitară
- Cr – circulație de comunicații rutiere

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- U.d.V.1 – zonă verde
- U.d.V.2 – zonă de servicii cu specific agricol
- U.d.V.3 – zonă de mică industrie și mică depozitare

Art. 3 Funcțiuni complementare

- U.d.V.1 – spații verzi, echipare edilitară, circulație rutieră
- U.d.V.2 - spații verzi, echipare edilitară, circulație rutieră
- U.d.V.3 – spații verzi, echipare edilitară, circulație rutieră

2. Utilizare funcțională

Art. 4 Utilizări permise

U.d.V.1 – zonă verde

- spații verzi – parcuri, spații plantate, spații verzi de aliniament
- accese carosabile, pietonale, drumuri și alei, trotuare
- parcaje
- lucrări tehnico-edilitare

U.d.V.2. - zonă de servicii cu specific agricol

Construcții cu funcțiuni de depozitare și comerț cu produse agricole și conexe ale obiectivelor de bază pentru care se va emite autorizație directă de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU aferent și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare:

- pregătirea semintelor, depozitarea cereale cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014;
- intermediari în comerțul cu materii prime agricole;
- comerț cu ridicat al produselor alimentare:
 - agricole brute (cereale, semințe, furaje; exclusiv cu animale vii)
 - flori și plante
 - fructe și legume
 - blănuri, piei brute și piei prelucrate
 - produse lactate, ouă, uleiuri și grăsimi comestibile
 - băuturi
 - produse alimentare rezultate din activități cu specific agricol din zonă pentru care nu se impun norme speciale de autorizare privind sănătatea populației și protecția mediului
- comerț cu ridicat al produselor nealimentare:
 - mașini agricole, echipamente și furnituri
- comerț cu amănuntul al produselor în magazine de prezentare, standuri și chioșcuri amplasate în interiorul loturilor, a produselor:
 - alimentare, pentru care există funcțiuni de bază în comerțul cu ridicat
 - nealimentare, pentru care există funcțiuni de bază în comerțul cu ridicat
- industria alimentară :
 - fabricarea preparatelor pentru hrană animalelor (micro FNC – în prezent accesate fonduri AFIR pentru astfel de funcțiuni, respectiv parcelele: nr. Cad. 307557 și nr. Cad. 307558)

Precizări: În cadrul obiectivelor de bază se vor autoriza directiv:

- construcțiile administrative, depozitarea și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării unităților funcționale;
- amenajări de spații verzi în incintă;
- împrejmuiri
- alei, trotuare, parcuri, platforme carosabile și pietonale de incintă

U.d.V.3.- zonă de mică industrie și mică depozitare

Construcții cu funcțiuni de producție și depozitare cu caracter nepoluant ale obiectivelor de bază pentru care se emite autorizație directă de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU aferent și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare:

- activități auxiliare pentru producția vegetală :
 - închiriere mașini agricole cu operatori și echipaje de lucrători mecanici specializați
- activități auxiliare pentru creșterea animalelor:
 - activități ale potcovarilor
- activități după recoltare (cantar cereale, etc)
- pregătirea semintelor, depozitarea cereale cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014;
- prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei; fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale impletite
- fabricarea de mobila
- tăierea și rindeluirea lemnului
- industria alimentară :
 - prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor
 - fabricarea produselor de morărit, a amidonului și produselor din amidon

- fabricarea produselor de brutrie și a produselor finite
- fabricarea preparatelor pentru hrană animalelor (micro FNC)
- fabricarea bunurilor:
 - producția de bunuri rcoritoare nealcoolice; producția de ape minerale și alte ape îmbuteliate
 - fabricarea vinurilor din struguri
- intretinerea și repararea autovehiculelor (atelier mecanic)
- producția de unelte și articole de fierrie
- poștă curierat

Precizări: În cadrul obiectivelor de bază se vor autoriza direct:

- construcțiile administrative, depozitari și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării unităților funcționale;
- amenajări de spații verzi în incintă;
- împrejmuiri
- alei, trotuare, parcuri, platforme carosabile și pietonale de incintă

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

U.d.V.1 – zonă verde

- alte construcții și amenajări temporare pentru agrement, care vor avea caracter reversibil, având structuri și materiale ușoare care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural, conform Legii 24/2007.

U.d.V.2. - zonă de servicii cu specific agricol

Construcții cu funcțiuni de depozitare și comerț cu produse agricole și conexe ale obiectivelor de bază pentru care se va emite autorizație de construire pe baza unui PUZ și RLU aprobat, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare:

- construcții comerciale pentru piață agroalimentară și piață de gros

U.d.V.3.- zonă de mic industrie și mic depozitare

Construcții cu funcțiuni de depozitare și comerț cu produse agricole și conexe ale obiectivelor de bază pentru care se va emite autorizație de construire pe baza unui PUZ și RLU aprobat, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare:

- construcții comerciale pentru piață agroalimentară și piață de gros

Art. 6 Interdicții temporare de construire

- nu este cazul

Art. 7 Interdicții definitive de construire

U.d.V.1 – zonă verde

- dotări de servicii în afara celor cu caracter de mic industrie, servicii agricole
- funcțiuni comerciale în construcții definitive
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, fum, miros;
- comerț en-gros, activități de depozitare, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deșeurii

U.d.V.2. - zonă de servicii cu specific agricol

Construcții interzise în zonă pentru care nu se poate emite autorizație de construire:

- ferme agricole
- stații pentru vânzarea combustibililor
- spații auto
- funcțiuni care pot genera riscuri tehnologice
- care se încadrează în lista programelor care au impact asupra mediului

U.d.V.3.- zonă de mic industrie și mic depozitare

Construcții interzise în zonă și pentru care nu se poate emite autorizație de construire:

- ferme agricole

- stații pentru vanzarea combustibililor
- spații pentru auto
- funcțiuni care pot genera riscuri tehnologice
- care se încadrează în lista programelor care au impact asupra mediului

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și 1/2 potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

În cadrul prezentului proiect, terenul studiat prezintă :

- în partea de vest: strada Granicerilor și strada Pene Curcanu;
- în partea de sud: strada Griviței, strada Victoriei și strada I.L. Caragiale.

Art. 10 Amplasarea față de canale navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- nu este cazul

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea CFR

- nu este cazul

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- nu este cazul

Art. 14 Amplasarea față de aliniament

Conform planului de reglementări:

- respectând aliniamentul existent – pentru parcelele: nr. Cad. 307993, nr. Cad. 307558, nr. Cad. 307557, nr. Cad. 300126, nr. Cad. 300124, nr. Cad. 300125, nr. Cad. 305023, nr. Cad. 305024, nr. Cad. 305028, nr. Cad. 304170, nr. Cad. 305025, nr. Cad. 305026, nr. Cad. 304169;
- 5,00 m retragere maximă față de stradă – la vest ;
- 10,00 m retragere maximă față de stradă – pentru parcelele: nr. Cad. 300118, nr. Cad. 300119, nr. Cad. 300131, nr. Cad. 305033, nr. Cad. 305032, nr. Cad. 305031, nr. Cad. 305030, nr. Cad. 305029;

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru construcțiile învecinate.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și ale parcelei conform Codului Civil cât și distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

În raport cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- în regim cuplat (alipite pe calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (fereastra de vedere și privirea piezi) și pe cele cuprinse în Normele de protecție contra incendiilor (asigurarea căilor de evacuare).

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie jumătatea în lățimea

construcției celei mai înalte, dar nu mai mic de 3,00 m.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accese carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență .

Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căi de acces pentru pietoni dintr-un drum public.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un domeniu public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Alimentarea cu apă. Canalizare

Orașul Ndlac dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă din anul 1977. Sistemul se află în operarea și exploatarea S.C. Compania de Apă Arad (S.C. Apoterm) aflat sub licența ANRSC.

Alimentarea cu apă a întregului obiectiv se va face prin racordarea la rețeaua existentă de alimentare cu apă a orașului Ndlac. Distribuția apei se va realiza printr-o rețea mixtă (inelară și ramificată). Lucrările pentru extinderea rețelei de apă includ pozarea conductelor, execuția și echiparea conductelor și minelor de pe traseul acestora, instalarea vanelor de sectorizare îngropate, execuția branșamentelor și hidranților, traversări de drumuri.

În cazul în care se va dori realizarea unui foraj/ fantană pe teren, autoritatea locală Primăria Ndlac va cere pentru autorizarea proiectului un studiu în ceea ce privește apele freatice .

Canalizarea menajeră

Obiectivul se va racorda la rețeaua de canalizare existentă a orașului Ndlac. Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe străzi și din incinta obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale deschise propuse la marginea drumurilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care vor fi deversate în canalele existente.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică în interiorul obiectivului, cu legarea la rețeaua deja existentă a localității.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă. Canalizare

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va realiza prin intermediul unei extinderi a rețelei de apă la conducta de apă existentă de pe strada Ion Luca Caragiale cu DE 110 mm, prin intermediul unei conducte din PE-HD, PE 80, PN 6, DE 110x6,3 mm, în lungime totală de L=1.422 m. Pe această conductă de apă propusă în incinta obiectivului s-au prevăzut 14 hidranți supraterani de incendiu exterior, cu Dn 80 mm și

c mine de vizitare, CV1-CV5, conform planului de reglement ri rețele hidroedilitare.
Leg tura de conductei de ap propus pentru obiectiv se va face la conducta de ap existent de pe strada Ion Luca Caragiale prin intermediul c minului de vane, CV4.

Debitele de ap necesare obiectivului sunt:

$Q_{zi\ med} = 47,29 = 0,547 \text{ l/s m}^3/\text{zi}$;

$Q_{zi\ max.} = 61,47 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,711 \text{ l/s}$;

$Q_{orar\ max.} = 172,11 \text{ m}^3/\text{zi} = 7,17 \text{ m}^3/\text{h} = 1,99 \text{ l/s}$.

Fiecare parcel din cadrul acestui P.U.Z. va fi prev zut cu un bran ament de ap din PE-HD, PN 6, PE 80, De 40x2,3 mm, pentru consumul menajer. De asemenea pentru refacerea debitului de incendiu, se vor propune bran amente pentru incendiu din PE-HD, PN 6, PE 80 cu De 63 x 3,6 mm. Aceast conduct va supratraversa un șanț existent din apropierea str zii Ion Luca Caragiale, iar conducta supratran va fi termoizolat i prev zut cu un dispozitiv de aerisire-dezaerisire. Traseul rețelelor de ap propuse se vor urm ri pe planul de reglement ri lucr ri hidroedilitare, anexat la prezenta documentație.

Canalizarea menajer

Debitele apelor uzate menajere, conform breviarelor de calcul, sunt:

$Q_{uz. Zimed} = Q_{zimed} = 47,29 = 0,547 \text{ l/s m}^3/\text{zi}$;

$Q_{uz. Zimax} = Q_{zimax} = 61,47 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,711 \text{ l/s}$;

$Q_{uz. orar\ max.} = Q_{orar\ max.} = 172,11 \text{ m}^3/\text{zi} = 7,17 \text{ m}^3/\text{h} = 1,99 \text{ l/s}$.

Apele uzate menajere de la obiectivul propus vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN 4, De 250x6,1 mm, în lungime total de $L = 1,361 \text{ m}$ și evacuate în rețeaua de canalizare menajer existent de pe strada Gr nicerilor cu De 250 mm prin intermediul unei conducte de refulare, conform planului de reglement ri, plan a nr. 01-ED, atașat la prezenta documentație.

Pentru o bun funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 35 c mine de vizitare, Cm1-Cm35, conform specificațiilor din STAS 3051.

Deoarece în zona str zii Gr nicerilor exist un șanț, pentru rețeaua de canalizare maenajer propus pentru obiectiv s-a propus o stație de pompare i o conduct de refulare.

Toate apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi direcționate spre stația de pompare propus , iar din stația de pompare prin intermediul unei conducte de refulare vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existent de pe strada Gr nicerilor cu De 250 mm. Conducta de refulare propus pentru apele uzate menajere este din PE-HD, PE80, PN6, De 90x5,1 mm, în lungime total de $L = 43 \text{ m}$.

Fiecare parcel din cadrul prezentului P.U.Z. va fi prev zut cu un racord de canal din tuburi PVC-KG, SN, De 200x4,5 mm, pentru apele uzate menajere.

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului i o durat mare de viață (cca. 50 ani). Rețeaua de canalizare va fi poziționat obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, iar lateral de 20 cm. Pentru asigurarea unei exploat ri corespunz toare, rețelele de canalizare vor fi prev zute cu c mine de vizitare amplasate de maxim 60 m unul de altul, conform STAS 3051.

Se mai prev d c mine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale i în puncte de schimbare a pantelor.

Canalizarea pluvial

Apele pluviale provenite de pe parcelele propuse se vor trata i evacua în mod indepent odat cu derularea investițiilor, în funcție de activit țile de funcționare pentru fiecare parcel în parte.

Apele pluviale de pe str zile din cadrul P.U.Z. se vor colecta prin intermediul unei canaliz ri pluviale deschise propuse la marginea drumurilor i trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, dup care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiat .

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi evacuate în canalul de desecare Hcn 568 din zona amplasamentului prin intermediul unei conducte de refulare din PE-HD, PN6, De 90x5,1 mm, în lungime total de $L = 263 \text{ m}$.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV:

Suprafața total de drum a obiectivului este:

$S_{total\ drum} = 0,9513 \text{ ha}$

Timpul de ploaie va fi:

$t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 927/60 \times 0,7 = 34,07 \text{ min}$.

Conform STAS 9470-73 zona 13 f ½ i = 90 l/s. Ha

$Q_p = 61,64 \text{ l/s}$

Decantorul – separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 65 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule, de pe carosabilul zonei studiate.

Se alege un decantor-separator de hidrocarburi de tip ACO-OLEOPATOR-K-NG 65.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 126 m³.

$V = Q_p \times t_p = 126 \text{ mc}$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: H= 1,5 m, L=12,00 m și B=7 m.

Prin conducta de refulare se evacua un debit de: $Q_{\text{evacuat}} = m \times S \text{ iar } \alpha = 0,8 \times 0,9513 \times 0,05 \times 90 = 3,42 \text{ l/sec}$ considerandu-se toată suprafața de drum a obiectivului ca fiind înierbat .

Alimentarea cu energie electric

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică în interiorul obiectivului, cu legarea la rețeaua deja existentă a localității.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

U.d.V.1, U.d.V.2, U.d.V.3:

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

U.d.V. 1, U.d.V.2, U.d.V.3:

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Se admit parcelări sau unificări ulterioare, cu respectarea cap.II, articolul 9 al RLU.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

U.d.V. 1, U.d.V.2, U.d.V.3:

- conform articolului 31 din RGU;

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- regimul maxim de înălțime admis este de P+2E; h cornisa maxim admis este de 10,00 m, iar în cazul pentru silozuri h max. cornisa= 25,00 m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

U.d.V. 1, U.d.V.2, U.d.V.3:

- conform articolului 32 din RGU;

Stabilirea aspectului exterior al construcțiilor trebuie să respecte următoarele reguli:

- aspectul lor exterior să nu contravină funcțiunii acestora;
- să nu deprecieze aspectul general al zonei;

Lucrările tehnice (rețele, conducte, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fațadele laterale și posterioare.

Învelitorile pot fi de tip arșant sau tip teras .

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară admisă prin P.U.Z.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

U.d.V.1 - zona spațiilor verzi - P.O.T. maxim de 10%.

U.d.V.2 – zona de mică industrie - P.O.T. maxim de 55%.

- parcelă locuință – P.O.T. maxim de 30%

U.d.V.3 - zona servicii și producție - P.O.T. maxim de 40%.

Art. 25. Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția să nu depășească limita superioară admisă prin P.U.Z a coeficientului de utilizare a terenului.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasat construcția.

U.d.V.1 - zona spații verzi - P.O.T. maxim de 0.2.

U.d.V.2 - zona de mică industrie - C.U.T. maxim de 1.65.

- parcelă locuință – C.U.T. maxim de 0.90.

U.d.V.3 - zona servicii și producție - C.U.T. maxim de 1.2.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spații verzi și împrejurimi

Art. 26. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea producției. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează :

- activități desfasurate pe o suprafață de 10-100 mp : un loc de parcare la 25 mp

- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1000 mp : un loc de parcare la 150 mp

- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp : un loc de parcare la 100 mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Eliberarea Autorizației de Construcție pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Caile de comunicație pot beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinația construcțiilor adiacente și numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Art. 27. Spații verzi și plantate

Autorizația de Construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spații verzi, în cadrul fiecărei parcele în procent minim de 20%.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în : plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon. În cazul prezentului P.U.Z., prin planșa de Reglementări urbanistice, se va aloca spațiilor verzi amenajate o suprafață de 20238,07 mp, reprezentând 15,65% din suprafața totală a terenului. Aceste spații verzi vor fi compuse atât din perdele verzi de protecție amplasate de-a lungul laturilor de vest și de sud, aliniamente și suprafețe amenajate peisagistic formate din gazon, arbori și arbuști.

Art. 27. Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicată, imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Imprejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici și plase de sarma. Înălțimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 2,00 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30-0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Stalpii imprejmuirii nu vor depăși 2,40 m.

Pe limitele laterale, se recomandă realizarea aceluiași tip de imprejmuire transparentă.

În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, imprejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime imprejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Art. 28. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale urmând a fi evacuate periodic prin colectarea lor de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. I R.L.U. AFERENT PENTRU ZONA MIXTA FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU SPECIFIC AGRICOL, SERVICII,
DEPOZITARE – ZONA GROAPA DE GUNOI N DLAC

Întocmit,
arh. C praru Roxana

Sef de proiect,