



SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006



PROIECT Nr. 2-7467.00.2018

Faza: P.U.Z.

**STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, POMPE MPD, POMPA HGV, STATIE GPL,
UNITATE INCARCARE ELECTRICA PENTRU AUTOTURISME, UNITATE AER-APA,
SPALATORIE AUTO MANUALA, PARCARI AUTOTURISME SI AUTOCAMIOANE,
TERASA ACOPERITA/DESCHISA PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA, RACORDURI LA
UTILITATI PENTRU IMOBIL SI TEREN, ELEMENTE SEMNALISTICA, RACORD RUTIER,
ELABORARE P.U.Z.**

**AMPLASAMENT: JUD. MARAMURES, MUN. BAIA MARE,
B-dul. BUCURESTI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ELABORARE PUZ REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE
CARBURANTI, DEPOZITARE, SERVICII**

INITIATOR/BENEFICIAR P.U.Z. :

S.C. SOCAR PETROLEUM S.A.

S.C. ESEDRA S.R.L.

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

pentru

**REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
DEPOZITARE, SERVICII**

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Mun. Baia Mare.

I. DISPOZITII GENERALE

**1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent „Elaborare PUZ pentru
REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
DEPOZITARE, SERVICII”**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., întarind si detaliind reglementarile P.U.Z..

El cuprinde reguli specifice de urbanism insituit în teritoriul studiat.

Perscriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism stau:

Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 republicata si completata.

Reglementari cuprinse în P.U.G. si prescriptiile Regulamentului cuprins în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.

Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2004

Odata aprobat, împreuna cu P.U.G.-ul aprobat al mun. Baia Mare, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de

realizare si utilizare a constructiilor, explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal în vederea urmaririi si aplicarii acestuia si cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, cu suprafata totala de 16600 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrise in CF nr. 124512 (5600mp) si 124641 (11000 mp).

Conform avizului de oportunitate nr. 6 din 08.02.2019 emis de Primaria Municipiului Baia Mare, zona reglementata e alcatuita din 2 terenuri, aflate in proprietatea PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR, dar pe care exista contracte de superficie astfel:

-Nr cad 124512 , s=5600.00 mp, - S.C. Socar Petroleum S.A

-Nr cad 124641 , s=11000.00 mp,- S.C. Esedra S.R.L.

Zona studiată e delimitată la nord de proprietate privată aparținând Sc Timara Srl (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la sud Bdul Bucuresti, la est drum privat aparținând AUCHAN și la vest o parcelă privată cu funcțiunea de drum aparținând PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR.

Terenurile cu o suprafață totală de 16600.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, sunt încadrate în intravilan, utr A2b1 activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Beneficiarii PUZ-ului, au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019, eliberat de Primaria Municipiului Baia Mare și a avizului de oportunitate nr. 6 din 08.02.2019.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea modului de construire în incinta aferentă și detalierea amenajării zonei studiate.

Inițial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevăzută o zonă de activități productive și anume A2b1- activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1- activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe cai rutiere în UTR Sds- zona stație distribuție carburanți, depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.

Acest PUZ studiază zona aflată în partea de Vest a municipiului Baia Mare, localitate de reședință a județului Maramureș- la intersecția dintre Bdul Bucuresti și Str. Europa, în

vecinatatea magazinului Auchan (partea stanga). Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiari.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Documentatia de fata s-a intocmit conform datelor Regulamentului Local de Urbanism din cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999.

Proiectul mai are la baza Certificatul de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019 si Avizul de Oportunitate nr. 6 din 08.02.2019, eliberat de Primaria Municipiului Baia Mare.

Plan de amplasament si delimitare la scara 1:500, vizat O.C.P.I.-Maramures.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z zona identificata prin numerele cadastrale: nr. 124512 (5600mp) si 124641 (11000 mp).

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism, împreuna cu Planul Urbanistic Zonal, aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENU-RILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiiloeste permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria Baia Mare cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Obiectivul prevăzut în acest Plan Urbanistic Zonal nu are influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, apei sau aerului, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor evacua în mod organizat atât în timpul executiei construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, cailor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 36 din 16/01/2019 și Avizul de Oportunitate nr. 6 din 08.02.2019, eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare.

Adâncimea de îngheț în zonă, conform STAS este de - 0,80 m de la cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m

Din punct de vedere seismic amplasamentul cercetat se încadrează având $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Zona nu prezintă factori de risc natural și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către investitori privați.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmuiiri.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie, a cailor ferate si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele în interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel. Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri la faza DTAC

Pe plansa de Reglementari urbanistice a fost marcata zona edificabila si distanta pana la limita parcelei.

Interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este non edificandi, cu exceptia subsolurilor, parcarilor, retelelor edilitare, împrejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 m fata de cota terenului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, 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 dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, electricitate, canalizare, gaz, dupa caz.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale în urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare în sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului.
- beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii, potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze si telecomunicatii dupa caz, atunci cand acestea se vor realiza.

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte retele de utilitatii sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra în proprietatea publica.

8.1 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin extinderea retelei LES de 20Kv de la LEA 20Kv din zona de nord-est, prin bransamente de la posturi de transformare amplasate in incinte.

8.2 Alimentarea cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa potabila se va face de la rețeaua edilitara de apa prin extinderea rețelei existente din zona prin intermediul unui camin cu apometru.

In cazul statiei de distributie a carburantilor tot din acelasi bransament de la rețeaua publica va fi alimentat si bazinul de retentie apa (rezerva ISU)V= 60 mc, utilizat la stingerea incendiilor.

Apele meteorice de pe invelitorile cladirilor, copertinelor vor fi evacuate in bazine de retentie aflate in incinte.

Apele meteorice de pe plafonde si drumuri carosabile vor fi colectate in bazine dotate cu preaplin in urma separarii de hidrocarburi si nisip. In situatii de preaplin apele se vor canaliza si se vor descarca in canalul de desecare din zona de vest.

Apele uzate menajere de la cladiri se vor canaliza si descarca in bazin vidanjabil etans din incinta.

La elaborarea proiectului se vor respecta normele si normativele sanitare in vigoare.

8.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaz se va realiza in urma extinderii rețelei de gaz din zona.

8.4 Alimentare cu caldura

Asigurarea energiei termice pentru fiecare din cladirile propuse se va realiza cu ajutorul centralelor termice si utilizand instalatii de climatizare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURI-LOR PENTRU CONSTRUCTII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico edilitare necesare.
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament: o latime de minimum 12 m si o suprafata de cel puțin 5000 mp.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie. Suprafata spatiilor verzi nu va fi mai mica de 20% din suprafata parcelei, conform RLU din P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr 349/1999 .

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi amenajate cu arbusti, flori ornamentale si gazon.

Sistemele de spatii verzi prevazute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrarilor de constructii fiind necesare lucrari de terasamente plantatii de arbori, arbusti si gazon de calitate.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate de minim 20%.

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor,

- separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal, functiunea este **de zona statie de distributie carburanti, depozitare, servicii, birouri, showroom, activitati productive nepoluante**, parc de activitati iar amplasamentul va fi reglementat prin unitatea teritoriala de referinta:

UTR Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii

Regim de inaltime: H max. 20.00 m

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.00

G.O. = 80 %

Sp. V. = 20%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR Sds- zona statie carburanti, depozitare si servicii

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Zona studiată e delimitată la nord de proprietate privată aparținând Sc Timara Srl (PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR), la sud Bdul Bucuresti, la est drum privat aparținând AUCHAN și la vest o parcelă privată cu funcțiunea de drum aparținând PAROHIA ORTODOXA ROMANA SASAR .

Terenurile cu o suprafață totală de 16600.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, sunt încadrate în intravilan, UTR A2b1 activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe cai rutiere.

Caracterul propus

Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1 în UTR Sds- zona stație de carburanți, de depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.

Documentația s-a întocmit în baza unei teme-program inițiată de beneficiari, respectiv societatea comercială "SOCAR PETROLEUM" și "ESEDERA", din necesitatea realizării unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei stații de carburanți și a unei zone destinate serviciilor, zona de birouri și spații comerciale, alimentație publică.

Plan Urbanistic Zonal are în vedere urbanizarea unei zone cu suprafață totală de 16.600 mp (conform ridicării topo avizată OCPI), alcătuite din două parcele și anume: înscrise în CF nr. 124512 (5600 mp) și 124641(11000 mp).

Se dorește reglementarea modului de utilizare a terenului și schimbarea UTR-ului existent pentru constituirea unei zone incluse în UTR Sds- zona stație distribuție carburanți, depozitare și servicii - în care se vor detalia funcțiunile permise, modul de construire pe parcelă, rețagerile obligatorii, indicatorii urbanistici maximi etc.

In zona imediat adiacenta, pe latura de nord-vest este in studiu un PUZ conform aviz de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile apartin tot PORS dar sunt folosite print contracte de superficie de catre: SC TIMARA SRL. Conform documentelor primite de la proiectantii PUZ de pe terenurile invecinate aici urmeaza sa se propuna tot activitati neproductive, si anume: UTR Csd- zona comerciala, de depozitare si servicii.

SECTIUNEA 2– UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- statie distributie carburanti, statie distributie GPL, unitate de incarcare electrica, spalatorie auto, pompe MPD si HGV
- constructii pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale si de prezentare (comert en-detalil, cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comert;
- alimentatie publica, restaurant, cantina, terasa ;
- spatii pentru servicii, IMM, desfasurate in constructii industriale, constructii si zone logistice, distributia si depozitarea bunurilor;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura mentenanta sau securitatea unitatilor;
- dotari si servicii medicale;
- dotari PSI (rezervoare de apa, case pompe, ACS);
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-institutii si servicii publice sau de interes public –functiuni de cultura, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de asistenta sociala, functiuni de cult.

3. UTILIZARI INTERZISE

Conversia functionala a ansamblurilor / imobilelor pentru orice alta utilizare, înafara celor permise la punctul 1 si 2.

Imobile de locuinte colective sau locuinte individuale.

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natura**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice alte utilizari decat cele admise la punctul 1 si 2.

SECTIUNEA 3- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 -CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este considerata construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

(a) sa aiba front la strada

(b) lungimea frontului la strada (publica sau privata) sa fie mai mare sau egala cu 12m

(c) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 5000.00mp

Se permit reparcelari sau comasari daca parcelele rezultate respecta conditiile mai sus mentionate.

5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

La parcelele cu front spre Bdul Bucuresti cladirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului. Fata de aliniamentul spre drumul privat, cladirile se vor retrage cu minim 6.00 m.

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

(a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima de 6.00m.

(b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 6.00m dar nu mai putin egala cu jumatatea din inaltimea cladirii.

7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

8 - CIRCULATII SI ACESE

Parcelele trebuie sa ai aiba acces la drum sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita printr-o proprietate adiacenta. Acesta trebuie sa aiba o latime minima de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii caldriilor și instalațiilor pe care le deservesc.

Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.

Pentru parcela cu nr cad 124641 – Sc Esedra Sel accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST - și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.

După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea a unei bariere mobile auto.

Pentru parcela cu nr cad 124512- Sc Socar Petroleum Sa, pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.

Sistematizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.

Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.

În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.

Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

Se vor dimensiona conform HCl 104/2019 și 523/2019

La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.

Pentru alimentație publică:

1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;

2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400mp/construcție;

la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.

Se recomanda gruparea parcajelor. Parcarile vor fi amplasate si dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicata, cu modificarile ulterioare si cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona in functie de specificul functiunii si necesitatile activitatii.

10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

(a) Regimul de inaltime nu poate depasi configuratia: **(S)+P+1+Er(M)**, **respectiv Hmax=20.00 m la cornisa.**

(b) se admit nivele partiale (supante, mezanine).

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. In momentul de fata in zona retele magistrale de alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan, precum si cu energie electrica.

Zona este strabatuta la vest de o o retea magistrala de gaz metan si la nord una de apa potabila.

In momentul relizarii acestor investitii propuse va exista posibilitatea bransarii la retelele edilitare existente in zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.

Proiectele tehnice de racordare se vor face impreuna cu parcelele invecinate studiate prin alta documentatie de urbanism. Cele doua proiecte se vor corela la faza de DTAC.

13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe fiecare parcela a amplasamentului studiat (exceptie cele destinate durmurilor- si dezmembrate cu functiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafata parcelelor sa fie destinata spatiilor verzi si a plantatiilor decorative. Spatiu verde minim pe parcela 20%.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general daleje de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m inaltime. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT),

-pentru toate parcelele : POT maxim = 50 %

G.O.=80%

Sp. V. =20%

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-pentru toate parcelele: CUT maxim =10 mc

ÎNTOCMIT,

SEF PROIECT,