

REGULAMENT LOCAL DE DE URBANISM AFERENT PUZ

pentru **SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN UTR CB4 in UTR Ds- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL**

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 RLU aferent „Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN UTR CB4 in UTR Ds- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL”

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, cu suprafata totala de 3700 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrise in CF nr. 114183 (3700mp).

Zona studiată e alcatuita dintr-un teren, aflate in proprietatea SC TOTAL OIL SRL astfel:

-Nr cad 114183, s=3700.00 mp, - SC TOTAL OIL SRL

Zona studiată e delimitata la nord de parcela proprietate privata (teren liber de constructii) proprietar si nr. cad 8316, la sud drum Str Europa, drum de centura, la est drum Str Europa, la vest parcela proprietate privata (teren liber de constructii) proprietar si nr. cad 114182.

Terenul cu o suprafata de 3700.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, este incadrat in intravilan, UTR CB4 - Centru de conferinte si expozitii international si are legatura directa cu cai de comunicare rutiere.

Beneficiarul PUZ-ului, a solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 1335 din 21.10.2020 emis de Primaria Municipiului Baia Mare si a avizului de oportunitate nr. 43 din 02.10.2020. (40511/07.12.2020)

Accesul la teren se face din Str Europa dinspre laturile Est si Sud

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in incinta aferenta si detaliera amenajarii zonei studiate.

Initial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevazuta o zona de activitati productive si anume CB4 - Centru de conferinte si expozitii international.

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din CB4 - Centru de conferinte si expozitii international in UTR Ds- Zona pentru depozitare si servicii de tip industrial. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe acest teren iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

Acest PUZ studiaza zona aflata in partea de Vest a municipiului Baia Mare, localitate de resedinta a judetului Maramures- Str. Europa, in vecinatatea podului peste

Raul Sasar. Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiar, respectiv societatea comerciala "TOTAL OIL".

2. Baza legala a elaborarii

P.U.G. Baia Mare

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 1335 din 21.10.2020 si a avizului de oportunitate nr. 43 din 02.10.2020 (40511/07.12.2020).

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare

Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;

H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;

Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III - a - zone protejate;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;

Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;

Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:

Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;
Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z zona identificata prin numerele cadastrale: nr. 114182 (3700mp).

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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 protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor este 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 functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise

deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Baia Mare cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Deseurile se vor colecta selectiv si se vor evacua în mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc natural si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre investitori privati.

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 imprejmui

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 care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al Ministrului Industriilor, Ministrului Agriculturii si Alimentatiei, Ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului, Ministrului Sanatatii, Ministrului Transporturilor, Ministrului Apararii Nationale si Ministrului de Interne.

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 și partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Condițiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele în interiorul aceleiași 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.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. 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, pietre 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 tehnico-edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, si de alimentare cu energie electrica.

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

- Se vor autoriza numai constructii cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene.

- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

Canalizarea se va realiza în sistem divizor. Canalizarea menajera va colecta apele uzate menajere și le va deversa prin pompare spre un bazin vidanjabil.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitațional. Pentru canalizarea apelor pluviale provenite de pe partea carosabila se vor utiliza guri de scurgere stradale. Se va realiza o retea comuna de evacuarea tuturor apelor pluviale (invelitori si platforme carosabile). Apele pluviale vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de deversarea în rigolele stradale existente. Parametrii apei uzate la descarcare se vor încadra în limitele normate de NTPA001-2005 (Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor uzate industriale și urbane la evacuarea în receptorii naturali).

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

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat construcțiilor cu funcțiune comercială, de depozitare sau servicii.

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

Sistemele de spații verzi prevăzute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrărilor de construcții fiind necesare lucrări de terasamente plantării de arbori, arbuști și gazon de calitate.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

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

- Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate de minim 20%.

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Se vor planta arbori și arbuști în aliniament, formând o perdea verde de protecție- 1 arbore la 5.00 m.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluși exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea este de zonă pentru depozitare și servicii de tip industrial, iar amplasamentul va fi reglementat prin unitatea teritorială de referință:

UTR Ds- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – CONDITIONARI GENERALE

Zona studiata e delimitata la nord de parcela proprietate privata (teren liber de constructii) nr. cad 8316, la sud drum Str Europa, drum de centura, la est drum Str Europa, la vest parcela proprietate privata (teren liber de constructii) nr. cad 114182.

Prin prevederile Planului Urbanistic General, acestei zone i s-a dat destinatia de zona UTR CB4 - Centru de conferinte si expozitiei international.

Caracterul propus

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din CB4 - Centru de conferinte si expozitiei international in UTR Ds- Zona pentru depozitare si servicii de tip industrial. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe acest teren iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

-Constructiile, amenajarile, instalatiile si alte lucrari asimilate acestora trebuie sa respecte legislatia specifica si sa se incadreze in limitările si condițiile prevăzute în prezentul regulament..

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative și cu documentatiile PUZ inițiate de Primaria Municipiului Baia Mare.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei alte documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 2 – SERVITUTI

Se declară de utilitatea publică zona de teren necesara pentru realizarea largirea si modernizarea Centurii Europa. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari sau prin documentatia PUZ Dragos Voda in curs de elaborare.

"Daca prin proiectele de extindere si modernizare drum de centura Str-Europa sau prin PUZ Dragos Voda Pirita, se vor impune ulterior, alte zone de servitute de utilitate publica pe zona studiata studiat in prezentul PUZ, plansa de reglementari urbanistice si cea de Tipuri de proprietati asupra terenurilor se va actualiza cu noile reglementari. "

SECTIUNEA 2– UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- constructii pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare (vanzare utilaje), birouri;
- statie de alimentare cu carburanti, statie GPL, unitate de incarcare electrica autoturisme, spalatorie autor, service auto, ateleiere auto;
- zone comerciale si de prezentare (comert en-detaliu, cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.);
- comerti si alimentatie publica;
- 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-
- parcaje, spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-instituti si servicii publice sau de interes public –funcțiuni de cultura, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de cult.Se va intocmi PUD.

3. UTILIZARI INTERZISE

Conversia funcțională 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.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spațiile 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 construabila 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 2500.00mp

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

5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

La parcelele cu front spre DN- str Europa cladirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului.

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 2.00m.
- (b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 2.00m.

7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi de minim 4.00 m.
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele trebuie să ai aibă 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 transportgrele.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldirilor si instalatiilor pe care le deservesc.

Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea si întoarcerea in conditii de siguranta a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj si a autotrenurilor.

9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

- 1 loc de parcare la 100 mp Aude cladire
- parcare pentru biciclete 1 loc la 100 mp AU
- minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Se recomanda gruparea parcajelor. Parcările vor fi amplasate si dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicata, cu modificarile ulterioare și 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: **P+3E, respectiv Hmax=20.00 m.**
- (b) se admit nivele pariale (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 imprejmuiiri 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.

In zona, pe laturile sud si est se gasec urmatoarele utilitati: o retea magistrala de gaz metan, una de apa potabila, linie subterana de energie electrica, infrastructura de internet si telecomunicatii.

In momentul realizarii 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.

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 200 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

Imprejmuiri spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi eorelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se vor planta arbori si arbusti in aliniament, formand o perdea verde de protectie- 1 arbore la 5.00 m.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

-pentru toate parcelele : POT maxim = 80 %

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-pentru toate parcelele: CUT maxim 2.40

Intocmit,
Arh. Urb.



