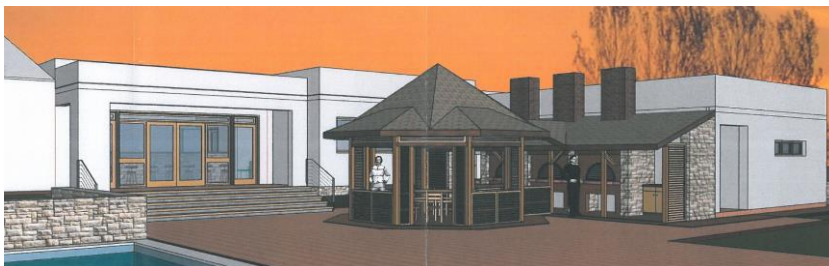


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afferent

P.U.D. AMENAJARE BAZA DE AGREMENT SI ALIMENTATIE PUBLICA

MUNICIPIUL CARACAL
Strada General Magheru nr. 110-114
Judetul Olt



BENEFICIAR: VIODOR COMPANY SRL

**PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CONSTANTIN
PORUMBACU**

MARTIE 2014

NUMAR PROIECT : 03/ 2014

BENEFICIAR : VIODOR COMPANY SRL

TITLUL PROIECTULUI :

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

P.U.D.

**AMENAJARE BAZA DE AGREMENT
SI ALIMENTATIE PUBLICA**

MUNICIPIUL CARACAL
Strada General Magheru nr. 110-114
Judetul Olt

FAZA : **P.U.D.**

PROIECTANT:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CONSTANTIN PORUMBACU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
P.U.D. AMENAJARE BAZA DE AGREMENT SI ALIMENTATIE PUBLICA
MUNICIPIUL CARACAL
Strada General Magheru nr. 110-114, Judetul Olt

PR. NR. : 03/2014

LISTA DE SEMNATURI

*BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CONSTANTIN PORUMBACU*

ARH. CONSTANTIN PORUMBACU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

P.U.D. AMENAJARE BAZA DE AGREMENT SI ALIMENTATIE PUBLICA

MUNICIPIUL CARACAL

Strada General Magheru nr. 110-114, Judetul Olt

PR. NR. : 03/2014

CONTINUT

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

**CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE
OCUPARE A TERENURILOR**

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
AMENAJARE BAZA DE AGREMENT SI ALIMENTATIE PUBLICA
MUNICIPIUL CARACAL
Strada General Magheru nr. 110-114, Judetul Olt

PR. NR. : 03/2014

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, din zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic de Detaliu explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.D.-ului. Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul P.U.D.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.D. stau :

- ❖ P.U G. Municipiul Caracal, aprobata prin H CMC nr. 03/30.01.2014,
- ❖ Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- ❖ Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- ❖ Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor;
- ❖ Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
 - Sectiunea I- Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004);
 - Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997;
 - Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000;
 - Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001;
 - Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 200
- ❖ ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- ❖ ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal”;
- ❖ LEGE nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- ❖ ORDONANȚA nr. 27 din 27 august 2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- ❖ ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.164 din 19 noiembrie 2008 - pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului ;
- ❖ LEGE nr. 242 din 23 iunie 2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- ❖ LEGE nr. 24/2007 actualizată și republicată. Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităților;

- ❖ LEGE nr. 313 din 12 octombrie 2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;
- ❖ ORDIN nr. 2361 din 12 iulie 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;
- ❖ ORDONANTA DE URGENTA nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- ❖ HOTARÂRE nr. 490 din 11 mai 2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525/1996;
- ❖ Codul Civil;

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic de Detaliu, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor in zona studiata.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul situat in Municipiul Caracal, Strada General Magheru nr. 110-114

Odată aprobat, împreună cu P.U.D., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.D.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice), cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

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.

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.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.D.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora este prevăzută în anexa nr.1 la Regulamentul General de Urbanism, H.G.R. 525/ 1996.

Asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei s-a detaliat în „Capitolul IV – Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale”.

5.5. Procentul de ocupare a terenului - POT și Coeficientul de utilizare a terenului – CUT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT maximali stabiliți pentru zona studiată.

Indicii POT și CUT pentru zona studiată au fost stabiliți în „Capitolul IV – Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale”.

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) 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;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții **de acest gen.**

6.4. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.5. 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 unității teritoriale de pompieri.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, au fost stabiliți în „Capitolul IV – Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale”.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației special de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

7.2. Accese pietonale

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

În sensul prezentului regulament 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).

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

8.1.1. 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.

8.1.2. De la dispozițiile alineatului 8.1.1 se poate deroga, 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.

8.1.3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. 8.1.1, 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.

Prevederile alin. 8.1.2. și 8.1.3. se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2. Realizarea de rețelele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle 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.

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

8.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

8.3.1. 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.

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

Lucrările prevăzute la alin. 8.3.1 și 8.3.2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

9.1. Parcelarea

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.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatelor precedente.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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 AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

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

10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

10.3. Împrejmuiri

În condițiile Regulamentului General de Urbanism, 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.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

❖ Aceste reguli corespunzătoare articolelor prezentate în Regulamentul General de Urbanism vor fi dezvoltate în cap. al IV-lea, care analizează prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonei studiate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Prin Certificatul de Urbanism nr. 32/27.02.2014 eliberat de Primaria Municipiului Caracal, se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism, respectiv **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) si REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**, pentru **AMENAJARE BAZA DE AGREMENT SI ALIMENTATIE PUBLICA** amplasata pe terenul situat in Municipiul Caracal, Strada General Magheru nr. 110-114.

Terenul studiat se afla in zona "**ZC 7- Centre de cartier**", zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de deservire.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

-zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza medie de deservire

-subzone situate in afara zonei centrale, de regula amplasate pe artere apartinand tramei majore in zone de extindere, in care sunt grupate constructii cu functiuni diverse de interes public, de regula cu raza medie si redusa de servire, precum si locuinte colective cu servicii la parter;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- lacaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activitati manufacturiere
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice constructii noi si conversii functionale sunt permise numai daca se asigura in incinta proprie conditiile specifice functiunii (accese, parcaje, spatii verzi etc)

- se admite amplasarea halelor agroalimentare (piete in spatii inchise) cu asigurarea zonelor de protectie fata ce locuinte;

- se admit servicii si activitati manufacturiere cu conditia sa respecte cerințele de protecție a clădirilor cu functiuni protejate existente sau proiectate in vecinatate (să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200) și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- se admit conversii totale ale locuințelor în alte funcțiuni mentionate la articolele 1 si 2.

- se admit completări cu funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, recreere, parcaje) cu incadrarea in prevederile articolelor 1, 2 si 3 de la prezentul capitol.

- In vecinatatea cladirilor de locuinte colective se admite amplasarea de noi constructii cu functiuni permise, in conditiile articolelor 1, 2 si 3 de la prezentul capitol, cu conditia amplasarii noii constructii la:

- minim jumătate din înălțimea noii construcții de blocul existent, dar nu mai puțin de 4,0 m, dacă blocul nu are latura dinspre noua construcție ferestre ale camerelor de locuit

- minim înălțimea noii construcții față de blocul existent, dar nu mai puțin de 4,0 m dacă blocul are pe latura dinspre noua construcție ferestre cu vedere

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală;

- sunt admise lacasuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea de construcții pe spații verzi publice, pe locuri de joacă amenajate, pe parcaje de reședință amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate;

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

- curățătorii chimice;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni altele decat locuinte, se recomanda parcele avand minim 400 mp și un front la strada de minim 10.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcane laterale și de minim 12.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Parcela studiata are 8254,00 mp si o deschidere de 84,00 mp.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retrageri fata de limita de proprietate si aliniament (Limita Edificabil) :

Aliniamentul la DN 54 va fi de 12,50 m, respectiv 22,00 m de la axul drumului

Amplasarea constructiilor propuse fața de aliniament sunt evidentiatare in plansa A2: Reglementari urbanistice

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Constructiile in cadrul parcelei studiate se vor amplasa astfel :

- Limita de Nord a proprietatii = 1,00 m
- Limita de Vest a proprietatii = 0,00 – 7,50 m
- Limita de Sud a proprietatii = 1,00 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; distanta poate fi redusa prin studiu de insorire pana la inaltimea constructiei celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;

- in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **4.00** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibila numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;

- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
-in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

*Terenul studiat are asigurat accesul carosabil la strada General Magheru.
Accesul de aprovizionare si accesul de serviciu sunt separate de accesul publicului.*

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități este asigurata în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Au fost asigurate 43 de locuri de parcare dintr care 33 de locuri pentru alimentatia publca (un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata - 827,00 mp)

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Inaltimea maxima la coama nu va depasi cu mai mult de 5,0 m inaltimea maxima admisa la streasina.

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

Inaltimea maxima a constructiilor propuse este de 16,00 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

-aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor cablurilor rețelelor (electrice, telefonie, CATV etc)

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

-constructia propusa va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice);

-incalzirea se va face cu o centrala termica cu combustibili paleti;

-se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice la rețeaua publica de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe parcela studiata, spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelei.

-Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.

-se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

-toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III:

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 % , conform PUG aprobat

- POT propus = 23 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.0 % , conform PUG aprobat

- CUT propus = 0,23

Intocmit,
Arh. C. Porumbacu

