

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIILE
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

- **P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**
- **Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau**

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si utilizare a constructiilor, infrastructurii si retelelor edilitare de pe terenul propus de reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare (stabilirea unui set de reguli care au la baza legislatia in vigoare).

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor;
- Codul Civil;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor ;
- Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, indicativ P118/1-



- 2025, aprobat prin Ordinul Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 267/2025;
- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificări și completări - privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
 - Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificări și completări;
 - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificări și completări;
 - Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 cu ultimele modificări și completări;
 - Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
 - Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
 - Alte documentații de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiată în prezentul P.U.Z.).
 - Condițiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
 - O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deșeurilor reciclabile ;
 - O.U.G. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
 - Ordinului 756/1997 cu privire la factorul de mediu sol;
 - Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/1988 și STAS 6156/1986;
 - Emisiile de poluanți în aer - Ordin 462/1993 și Ordin MAPM 1103/2003;
 - Apele uzate menajere, condițiile de colectare conform NTPA 002/2002;
 - H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Zona studiată și împrejurimile acesteia nu au istoric de proiecte urbanistice zonale sau de detaliu elaborate anterior.

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei localități și cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse în acte normative în vigoare la data studiului, care statuează în mod direct sau indirect, modul de utilizare și de ocupare al terenurilor atrase în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat.

1.3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru terenul generator de P.U.Z., care se află în extravilanul localității și este propus a fi atras în intravilan și reglementat cu următoarele funcțiuni urbanistice: - Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1); - Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15); - Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7); - Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16); - Funcțiunea destinată căilor de

circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17); Functiuni la care se propune reglementarea unui set de reguli si prescriptii bazate pe legislatia in vigoare.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind noi categorii de interventii pentru terenul generator de P.U.Z. in suprafata totala de S=93372.00mp, cu mentinerea ca functiune principala in zona studiata, de zona destinata unitatilor industriale si de depozitare (la vest si sud), marginita de zone agricole din extravilan (la est si nord).

Pentru terenul generator de P.U.Z. studiat, din prezenta documentatie de urbanism zonala, se propun urmatoarele:

- Se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia cu functiuni urbanistice precum:
 - *functiunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1), functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15);*
 - *functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7);*
 - *functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16);*
 - *functiunea destinata cailor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17);*
- Se propun reglementari pentru amenajarea de accesuri pietonale ;
- Se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din H.G. 525/1996, respectiv NP 24/2022;
- Se propun reglementari pentru normarea locuri de parcare, care vor avea la baza prescriptii din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5:
 - 5.1. - *Constructii administrative -*
 - 5.1.1. - *Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:*
 - a) *cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;*
 - b) *locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:*
 - *un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;*
 - *un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;*
 - *atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.*
 - 5.1.2. - *Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20.00% pentru invitati.*
- 5.3. - *Constructii comerciale*
 - 5.3.1. - *Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:*
 - *un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;*
 - *un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;*
 - *un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*

●● un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

●● activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

●● activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

●● activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

- Se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din H.G. 525 / 1996, Anexa 6:

6.2. - Constructii comerciale

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.

6.7. - Constructii de turism si agrement

- pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.

6.10. Constructii industriale

- pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.

- Se propun reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrului. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525 / 1996;

- Se propune evaluarea retelelor edilitare existente din zona studiata si propunerea realizarii de bransamente la retelele deja prezente in zona, sau extinderea celor lipsa si apoi bransarea la acestea. Pentru retelele greu de extins se vor gasi solutii tehnice locale;

- Se propune asigurarea zonei de protectie sanitara pentru zona industriala, conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art.9- Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara).

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

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

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

Zona de studiu nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona ocupata predominant de activitati industriale cu zone de depozitare.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

In zona studziata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, sau situri arheologice cunoscute.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate menajer se va face prin retea stradala centralizata de canalizare a apelor uzate menajer. Toate loturile propuse de reglementat vor fi dotate cu retele de incinta pentru colectarea apelor meteorice si vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi. Apele uzate tehnologic (industriale) vor fi tratate prin diverse procedee, in functie de poluantii specifici, scopul final fiind eliminarea impuritatilor chimice si microbiologice inainte de evacuarea acestora in receptorii naturali, sau inainte de a fi reintrodusa in procese tehnologic.

Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere si industriale.

Este interzisa deversarea apelor uzate menajer si tehnologice, in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipienti acoperiti si mentinuti in buna stare, amplasati in conditii salubre, in zone special amenajate. Administrarea locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

2.2.2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila (put forat, gospodarii centralizate de apa)
- Surse de suprafata - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila - categoria I de folosinta si numai dupa tratare - apa potabila (retea centralizata de alimentare cu apa potabila a localitatii).

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;
- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (puturi forate) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4*5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Mentionam ca solutia adoptata in cazul de fata va fi de bransare la reseaua stradala adiacenta terenului generator de P.U.Z..

2.2.3. Salubritate, generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipienti, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi si plantate, etc.. In caz contrar se vor lua masurile necesare, iar faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, ca apoi să se aducă îmbunătățiri, prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIILOR:

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare și execuție în vigoare privind noua zonificare propusă de reglementat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regăsi și în planul de U02-Reglementări urbanistice- Zonificare.

2.3.1.1. Zone cu riscuri naturale precum și zonele asupra cărora trebuie impuse restricții de construire.

Riscuri seismice

Teritoriul județului Vrancea (zona de vecinătate de la nord a județului Buzău) corespunde zonei celei mai activ seismice din România. Răspândirea focarelor de cutremure pune în evidență existența a două zone:

- *trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adâncimi între 80–160 km, legat de curbura arcului carpatic;*
- *în regiunea de câmpie între Ramnicu Sarat, Marasesti și Tecuci cu cutremure mai puțin adânci.*

Cunoscând istoria seismicității zonei Vrancei și aria afectată de anumite cutremure produse în această zonă, considerăm toată zona municipiului Ramnicu Sarat ca fiind în raza de acțiune cu hazard seismic a zonei Vrancea.

Alte riscuri naturale

Nu este cazul. Atât zona studiată cât și terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale precum alunecări de teren sau inundații.

2.3.1.2. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule.

- În zona de studiu și împrejurimile acesteia nu se află stații de distribuție carburanți. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ P118/1-2025).

- În zona de studiu și apropierea acesteia, nu se află sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.4. Reglementări specifice pentru caile de intervenție în cazul unor situații de urgență.

- Prin prezenta documentație de urbanism zonala se asigură existența căilor de intervenție în cazul unei situații de urgență, care respectă prevederile din Normativ P118/1-2025. Acestea sunt reprezentate de strada drumul național DN22 și de drumul în exploatare agricolă.

- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din P118/1-2025.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenul generator de P.U.Z.:

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru cai de acces in incinta si cai de circulatie de incinta care vor fi dimensionate pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor Normativ P118/1-2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Noile accesuri vor fi dimensionate pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat prin H.C.L. emis de catre Consiliul Local al Primariei Ramnicu Sarat, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate, sau alei de circulatie. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform H.G. 525/1996).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform H.G. 525/1996.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform retragerilor impuse prin H.G. 525/1996.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenuri (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

2.4.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse la P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare, prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESURI:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca sunt asigurate accesurile auto si pietonale, corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.Z..

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor / beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local;

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietatea orasului sau a judetului, daca legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din H.G. 525/1996, Sectiunea IV, Articolul 30, Punctele 1 si 2.

H.G. 525/1996, Sectiunea a IV-a Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor, Articolul 30

Parcelarea:

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adincime mai mare sau cel putin egala ci latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Solutia de dezmembrare propusa va fi compusa din:

- | | |
|---|-------------|
| - Lot 1 - Com.+Serv. | S=6229.00mp |
| - Lot 2 - Ind.+Dep. | S=5149.00mp |
| - Lot 3 - Ind.+Dep. | S=5200.00mp |
| - Lot 4 - Ind.+Dep. | S=5252.00mp |
| - Lot 5 - Ind.+Dep. | S=5179.00mp |
| - Lot 6 - Ind.+Dep. | S=4016.00mp |
| - Lot 7 - Echip.teh.edil. | S=3116.00mp |
| - Lot 8 - Ind.+Dep. | S=6955.00mp |
| - Lot 9 - Ind.+Dep. | S=5173.00mp |
| - Lot 10 - Ind.+Dep. | S=5173.00mp |
| - Lot 11 - Ind.+Dep. | S=5173.00mp |
| - Lot 12 - Ind.+Dep. | S=5173.00mp |
| - Lot 13 - Ind.+Dep. | S=5173.00mp |
| - Lot 14 - Ind.+Dep. | S=6688.00mp |
| - Lot 15 - Ind.+Dep. | S=6581.00mp |
| - Lot 16 - Sp.v.agr. 5.00% (Legea24/2000) | S=4669.00mp |
| - Lot 17 - Cir.rut. | S=8473.00mp |

2.7.2. Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform H.G. 525 / 1996).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc..

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525 / 1996.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in totalitate pe terenurile puse la dispozitie de beneficiar.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni urbanistice propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5:

5.1. - Constructii administrative -

5.1.1. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct.

1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinta si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct.

1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20.00% pentru invitati.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform H.G. 525 / 1996.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi functiunii propuse de reglementat, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 Anexa 6:

6.2. - Constructii comerciale

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.

6.7. - Constructii de turism si agrement

- pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.

Reglementare prin P.U.Z.: prin prezentul P.U.Z. se impune ca din cei 5.00% din totalul de teren, propusi a fi reglementati pentru zona de agrement, maxim 10.00% sa fie destinat construirii de cladiri provizorii pentru parcuri orasenesti, maxim 25.00% sa fie destinat pentru alei pietonale pentru parcuri orasenesti, iar restul de 65.00% sa fie amenajat cu spatii verzi si plantate.

6.10. Constructii industriale

- pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din H.G. 525 / 1996. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii si/sau vegetatie perena.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.00m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarului.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Fronturile stradale se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.00m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

Pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate si pozitiile noilor loturi propuse de dezmembrat, se va apela la ajutor de specialitate, respectiv inginer topografic.

CAPITOLUL 3 - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic, terenul detinut de catre beneficiar, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei de studiu este de zonă industrială cu spații de depozitare, marginită de zone de extravilan agricol pe partea de nord-est și est. Zona este considerată industrială deoarece în zona de studiu și împrejurimile acesteia predomină terenuri ocupate cu activități industriale care sunt interconectate la cai de circulație terestre auto și pietonale din domeniul public. Menționăm că în zona studiată se află și alte terenuri cu funcțiuni diferite de cea de industrie și depozitare, precum funcțiunea destinată locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente, funcțiunea destinată activităților economice cu caracter terțiar existente, funcțiunea destinată unităților agricole existente, iar în rest există terenuri nereglementate prin documentații de urbanism (terenuri agricole).

Luând în calcul modul de utilizare al terenurilor din zona de studiu, pe perioada ultimilor 20 ani, se preconizează că zona nu va suferi modificări masive pe viitor, iar noile reglementări se îmbină în armonie cu funcțiunile și dotările prezente în acest moment.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicație rutieră (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- **Funcțiuni de bază permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)
 - b) Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)
 - c) Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)
 - d) Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zonă de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)
 - e) Funcțiunea destinată căilor de circulație rutieră (Cir.rut. - Lot 17)
- **Reglementări conexe funcțiilor de bază permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementări propuse pentru sistematizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Reglementări propuse pentru construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Reglementări propuse pentru spații verzi și plantate;

- d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei pietonale, mobilier urban specific parcurilor;
- e) Reglementari propuse pentru amenajarea accesurilor stradale pietonale;
- f) Reglementari propuse pentru amenajarea retelelor si echipamente edilitare;
- g) Reglementari propuse pentru amenajarea de platurme pentru pubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/1999 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

Cladirile specifice zonelor de agrement si spatii verzi cu plantate amenajate, vor fi in procent maxim de 10.00% din totalul de teren. *Conform Legii 24 / 2007, Art. 18. , pct. (5) - In limita unei cote de 5.00% din suprafata fiecarui obiectiv inregistrat in registrul local al spatiilor verzi, autoritatile administratiei publice locale pot autoriza amplasarea unor constructii usoare, cu caracter provizoriu, pentru activitatile de comert si alimentatie publica, in conformitate cu documentatiile de urbanism legal aprobate.*

Prin urmare se permite utilizarea a 10.00% din totalul de teren (din lot 16), teren destinat doar pentru cladirile specifice de agrement si spatii verzi amenajate, unde se vor putea amplasa cladiri de comert si alimentatie publica (cladiri mobile/provizorii/sezoniere). Acest teren, va ramane in proprietatea publica si va fi incredinta doritorilor prin contracte de inchiriere. Conditiiile de a utiliza acest procent de 10.00% din lotul 16, pentru a fi folosit la activitati comerciale si de alimentatie publica, este de a se incadra unor proiecte de specialitate care sa nu denatureze arhitectura si armonia parcului urban, de a se incadra in regimul cladirilor provizorii/ sezoniere/ cladiri mobile, de a respecta toata legislatia in vigoare pentru a putea functiona in conformitate cu aceasta si de a fi licitate periodic/anual pentru a putea fi inchiriate de catre terti, in acest fel cheltuielile parcului urban sa poate fi acoperite din incasarea chiriilor.

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea fata de punctele cardinale pentru cladirile din zonele propuse de reglementat, se va face tinandu-se cont de normele tehnice si sanitare pentru a asigura insorirea prin iluminat natural si confortul psihologic.

Orientarea favorabila este spre Sud si Sud-Est, asigurand o insorire optima pe tot parcursul anului, totodata aceasta orientare asigura si o eficienta energetica.

Se va urmari evitarea orientarii exclusive spre nord, recomandandu-se dubla orientare a spatiilor interioare pentru a asigura un iluminat natural adecvat.

Autorizarea constructiilor in etapele viitoare se face respectand regulile de insorire mentionate in H.G. 525/1996 si normele sanitare din O.M.S. 119/2014, care prevad distante minime intre cladiri pentru a permite patrunderea luminii.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare, afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

Pentru drumul national DN22 este impusa restrictie de construire de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului. Prin urmare limita edificabila spre latura de nord va fi la minim 30.00m fata de limita de proprietate a terenului generator de P.U.Z..

Stabilirea limitelor edificabile propuse s-a facut luand in calcul prevederile legislative ale INDICATIV P118/1-2025 (normativ de prevenire si stingere a incendiilor), prevederile Codului Civil si prevederile O.G.43/1997. Aceste date se regasesc si in planșa **U02.0-Reglementari urbanistice -Zonificare.**

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Reglementarea zonei edificabile pentru constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de restrictiile impuse de caii de circulatie invecinate.

In urmatoarele faze de proiectare, amplasarea viitoarelor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniamentele stradale. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura de teren generatoare de P.U.Z.. Se impune retragere stradala de 5.00m fata de drumul in exploatare agricola invecinat de la vest si sud. Se impune retragere stradala de 30.00m fata de drumul national DN22 de pe latura de nord. Se impune retragere stradala de 5.00m fata de drumul propus de dezmembrat din terenul generator de P.U.Z..

Stabilirea limitelor edificabile propuse s-a facut luand in calcul prevederile legislative ale INDICATIV P118/1-2025 (normativ de prevenire si stingere a incendiilor), prevederile Codului Civil si prevederile O.G.43/1997. Aceste date se regasesc si in planșa **U02.0-Reglementari urbanistice -Zonificare.**

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale terenului generator de P.U.Z. vor avea la baza prescriptii din Codul Civil, prescriptii din normativul de prevenire si stingere a incendiilor indicativ P.118/1-2025. Totodata viitoarele investitii vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Retragerile impuse prin prezenta documentatie pentru laturile terenului generator de P.U.Z. ce pot fi considerate laterala si posterioare sunt laturile care se intalnesc cu alte forme de proprietate asupra careie se poate construi. Toate laturile laterale si posterioare, au impusa limita edificabila la 0.60m fata de limita de proprietate (conform Codului Civil, latura de constructii care nu prezinta goluri).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Toate loturile propuse de dezmembrat din noua solutie de urbanizare vor avea retrageri stradale de minim 18.00m pe latura de nord, respectiv 5.00m pe laturile de est si vest. Pentru laturile considerate laterale si posterioare se va respecta cerinta Codului Civil, de minim 0.60m pentru peretii fara goluri, si de minim 2.00m pentru peretii cu goluri. Dar totodata se va lua in calcul, ca intre cladirile dintre cel putin doua loturi de teren, sa se respecte o distanta minima de H/2 (distanta calculata dintre doua cladiri va fi a celei mai inalte) dar nu mai putin de 6.00m, daca gradul de rezistenta la foc al cladirilor permite, iar arhitectura dintre cladirile studiate nu se distorsioneaza una pe cealalta.

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime) si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

Pentru cladirile din etapele viitoare de proiectare, se vor asigura cai de circulatie adiacente acestora, cu latimea de minim 7.00m pentru accesul autospecialelor de interventie (autoscara), la doua dintre fatadele acestora.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Caile de comunicare principale dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia sunt reprezentate de drumul national DN22 (la nord de terenul generator de P.U.Z.) si de drumul in exploatare agricola (la vest si sud de terenul generator de P.U.Z.). Aceste cai de comunicare fac legatura cu zona de studiu, imprejurimile acesteia, iar spre vest se face legatura cu restul localitatii.

Profilul transversal din drumul national DN22 este constituit din parte carosabila asfaltata cu cate o banda de circulatie pe sens, marginita de acostamente stradale. Profilul transversal din drumul in exploatare agricola este constituit din strat suport balastat, marginit de acostamente stradale.

Infrastructura stradala este intr-o faza incipienta de dezvoltare si necesita imbunatatiri precum trotuare pietonale, spatii verzi amenajate, locuri de parcare pentru domeniul public.

Pentru accesarea uzuala in terenul generator de P.U.Z. se propune in primul rand rezolvarea intersectiei dintre drumul national DN22 si drumul in exploatare agricol, prin amenajarea unei noi intersectii in sens giratoriu. Aceasta

noua intersectie va avea scopul de a dirija in siguranta participantii la trafic si totodata va oferi posibilitatea de a realiza prin terenul generator de P.U.Z. un drum colector de la vest la est, care va usura accesul la drumul national DN22 atat pentru terenul generator de P.U.Z., cat si pentru toti vecinii de pe latura de est a acestuia (se va prelungi solutia de drum colector pe toate terenurile vecine de la est, pana se va realiza un alt acces la drumul national DN22, iar distanta minima dintre cele doua cai de acces la DN22 va fi de minim 500.00ml).

Solutia de circulatie pietonala adiacenta drumului national DN22 propusa de reglementat prin prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi preluata si continuata si in viitoarele documentatii de urbanism zonale.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenurilor studiate, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de construire cat si in timpul de exploatare a investitiilor, se va face in afara drumurilor publice.

Pentru noile functiuni propuse de reglementat locurile de parcare se pot realiza doar in interiorul terenului generator de P.U.Z..

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare ale functiunilor urbanistice propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 Anexa 5 :

5.1. - Constructii administrative -

5.1.1. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariatii;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20.00% pentru invitati.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

●● un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

●● un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

●● un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

●● un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL SI INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)

R.H.max. admisibil propus

P+2E;

H.max. admisibil propus

15.00m;

Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)

R.H.max. admisibil propus

P+2E;

H.max. admisibil propus

15.00m;

Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)

R.H.max. admisibil propus

P+1E;

H.max. admisibil propus

12.00m;

Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)

R.H.max. admisibil propus

Parter;

H.max. admisibil propus

6.50m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

9.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiilor propuse și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii zonale și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

9.3. Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

9.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

Condiții de echipare a rețelei de canalizare a apelor pluviale (de incinta)

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru noile funcțiuni urbane propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem de colectare și canalizare a apelor pluviale pentru toate loturile propuse de reglementat. Toate apele meteorice vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi și apoi stocate în

bazine de retentie pentru fiecare lot in parte, sau vor fi colectate grupat si rezolvate in zona lotului 7 destinat echipamentelor tehnico-edilitare, unde mai departe vor fi tratate si apoi trimise spre statia de epurare din zona.

Reteaua de canalizare pluviala trebuie solutionata cu panta de scurgere, care sa permita gravitational scurgerea apelor meteorice spre punctele de colectare. Proiectarea retelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform conditiilor din Indicativ P 96-2015.

Conditii de echipare a retelei de alimentare cu apa potabila

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu apa a terenului generator de P.U.Z, prin extindere de retea stradala si racordarea tuturor loturilor propuse de reglementat. Daca reseaua stradala nu dovedeste sa acopere necesarul de consum al viitoarelor investitii, se va opta pentru suplimentarea cu noi surse de apa locale (put forat de mare adancime)

Reteaua stradala urmeaza a fi positionata ingropat la marginea strazii, sub acostmentul stradal. Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu camin cu apometru general si apoi fiecare lot de teren va avea cate un apometru individual pentru fiecare investitie aparte. Realizarea extinderii de retea si a bransamentului general se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Toate retelele de incinta vor fi pozata in subteran sub cota de inghet.

Conditii de echipare a retelei de canalizare a apelor uzate menajer

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem centralizat de colectare si canalizare a apelor uzate menajer pentru toate loturile propuse de reglementat. Solutia tehnica propusa va fi de extindere a retelei stradale si de bransare lot cu lot la aceasta retea. Extinderea de retea si bransamentele vor fi positionata ingropat la marginea strazii si vor fi dotate cu camine de vizitare.

Apele uzate tehnologic (industriale) vor fi tratate prin diverse procedee, in functie de poluantii specifici, scopul final fiind eliminarea impuritatilor chimice si microbiologice inainte de evacuarea acestora in receptorii naturali, sau inainte de a fi reintrodusa in procese tehnologic.

Realizarea acest lucrari se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Conditii de echipare a retelei de alimentarea cu energie electrica

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune extinderea retelei zonale si racordarea la fiecarei lor propus de reglementat.

Pozitia bransamentelor se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu contoare electrice generale.

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Conditii de echipare a retelei de telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat, nu se impune racordarea la o retea zonala de telecomunicatii si date.



In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicati si date. Noile investitii propuse de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de retea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de beneficiarul doreste a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza o extindere de retea si bransamente pentru loturile unde este nesar (pozat ingropat sau aerian, in functie de solutiile aprobate).

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV.

Conditii de echipare a retelei de alimentarea cu gaz naturale

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu gaz metan, care este necesara pentru alimentarea centralelor de termice, sau alte utilaje ce necesita acest tip de combustibil.

Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi rezolvata prin extindere de retea si bransamente lot cu lot.

Extinderea de retea si bransamentele vor fi pozitionate ingropat la marginea strazii, sub acostamentul stradal. Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu contoare generale de gaz. Realizarea acestor investitii se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Toate retelele de incinta vor fi pozata in subteran.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa 6, pct. 6.8.:

- 6.2. - *Constructii comerciale - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.*

- 6.7. - *Constructii de turism si agrement - pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.*

- 6.10. *Constructii industriale - pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.*

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40.00% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

11.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun reglementari noi pentru imprejmuire precum:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii. Inaltimea admisibila a gardului stradal va fi de maxim 2.00m fata de cota terenului sistematizat.

- gardurile dintre proprietati si cele posterioare vor fi realizate pe o inaltime de maxim 2.00m (cota masurata fata de C.T.S.), din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

Fronturile stradale se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile terenului generator de P.U.Z., catre caile de circulatie invecinate. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

• procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z. sau P.U.G.;

Indicatori urbanistici propusi:

Funciunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.20

Funciunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.20

Funciunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)

P.O.T. maxim admisibil propus 50.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.00

Funciunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)

P.O.T. maxim admisibil propus 10.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.10

• indicatorii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism zonale.

SECTIUNEA 4 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA DE STUDIU A P.U.Z..

4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

4.2. Dupa aprobarea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism, autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face in temeiul si cu respectarea documentatiilor de urbanism prevazute in cele doua documente, avizate si aprobate conform legii.

4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).

4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conditiile legii contenciosului administrativ).

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

