

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT " Intocmire plan urbanistic zonal pentru ZONA ECONOMICA NORD BARLAD MUNICIPIUL BARLAD SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IMOBILE AFLATE IN EXTRAVILAN "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent " Intocmire plan urbanistic zonal pentru ZONA ECONOMICA NORD BARLAD MUNICIPIUL BARLAD SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IMOBILE AFLATE IN EXTRAVILAN " Amplasament: str. Capitan Grigore Ignat , str. Metalurgiei, intravilan si extravilan, Municipiul Barlad, judetul Vaslui – 348576 mp, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Municipiului Barlad).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL BARLAD, JUDETUL VASLUI** aprobat prin HCL nr. 17/30.01.2013

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Loturile din cadrul zonei reglementate amplasate: str. Capitan Grigore Ignat , str. Metalurgiei, intravilan si extravilan, Municipiul Barlad, judetul Vaslui – **348576 mp.**

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a pazei care face obiectul PUZ, proprietate privata este teren curs constructii, pasune, arabil.

3.2. Se propune PUZ pentru zona mixta si zona cu functiuni productive, teritiare si servicii - parc de activitati pe o suprafata de teren de 348576 mp si zonificare functionala a acestuia conform plansei U.2.0 « **ZONA MIXTA, , ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI**»

3.3. Spatiul in care sunt situate amplasamentele care au generat PUZ au o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ, precum si cu functiunile aflate in vecinatate reglementate prin PUG.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile arabile din intravilan se supune prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3. Schimbarea functiunii din teren intravila si extravilan UTR15 si UTR16 in ZONA MIXTA, , ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI, in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 14.** din RGU (Asigurarea compatibilitatii functiunilor) si prevederilor plansei nr. U.2.0. "Reglementari urbanistice – Zonificare", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

4.4. Amplasamentele studiate in PUZ sunt situate in vecinatatea imediata si vis-s-vis de zone rezidentiale.

4.5. In vederea protectiei corecte a mediului, obiectivele vor fi prevazute cu bransament la retelele edilitare si cu cosuri de gunoi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ si alte constructii cu destinatie complementara cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenurile studiate in PUZ sunt mobilate omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate in doua UTR-uri:

1. ZONA MIXTA

2. ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI.

a.1. Functiunea parcelor care fac obiectul PUZ este in prezent:

EXTRAVILAN

ZONA PENTRU INSTITUII SI SERVICII

ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE

ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DE SERVICII

a.2. In plansa U.2.0. " Reglementari urbanistice - Zonificare" si plansa nr. U.2.1. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa - Scenariu" sunt prezentate organizarea urbanistica propusa pentru parcelele care fac obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

FUNCTIUNI PROPUSE:

1. ZONA MIXTA

2. ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI.

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (retea circulatiei carosabile si pietonale propuse), pe parcela: circulatii, parcaje, platforme betonate, trotuare de garda.

Traficul se descarca coerent in arterele importante ale orasului.

Este definit un sistem de circulatie format din strazi urbane, configurand o trama stradala.

S-a avut in vedere crearea unor scuaruri urbane linistite pentru zona rezidentiala.

Profilul transversal cu arbori genereaza o atmosfera odihnitoare, placuta, de cartier rezidential verde.

ECHIPAMENTE EDILITARE: realizare retele edilitare de-a lungul circulatiilor propuse si realizare bransamente retele edilitare pentru fiecare parcela

SPATII VERZI: din totalul suprafetei reglementate ca zona mixta este asigurat cel putin 5% spatiu verde. Din totalul suprafetei reglementate ca zona cu functiuni productive, tertiare si servicii - parc de activitati este asigurat cel putin 10% spatiu verde.

UTR 1- ZONA MIXTA

1. ZONA MIXTA

CAP.1 GENERALITATI

5.1. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

5.1.1. Nu exista subzone functionale.

5.2. Functiunea dominanta a terenurilor care fac obiectul PUZ :

Zona mixta

5.3. Functiuni complementare functiunii de zona spatii comerciale si/sau invatamant.

Sunt admise:

- Institutii și servicii publice sau de interes public
- echipamente publice specifice zonei;
- servicii sociale, colective și personale
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere (se exclude activitatea de locuire pentru parcelele aflate la nord de calea ferată, respectiv loturile: 1; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 44; 45; 48; 51; 52; 55; 56; 59; 60; 61; 63; 75; 76; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124)
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- clădiri temporare sau permanente pentru evenimente
- spații pentru târguri, expoziții și festivități
- activități manufacturiere;
- Baze de agrement, parcuri de distracții
- Complexe și baze sportive
- instituții financiare sau bancare;

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele studiate cu funcțiune "Zona mixta" toate utilizările stabilite în PUZ , conform art.5.2. și 5.3.

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

5.5.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

5.5.2. Edificabilul propus va respecta alinierea minime reglementate prin plansele nr. U.04. "Reglementari urbanistice - Zonificare".

5.5.3. Se admit oricare dintre prevederile art. 5.3. cu respectarea zonelor de protectie si siguranta, zonele de protectie pe baza normelor sanitare impuse de legislatia in vigoare si avizatori.

5.5.4. Se admit orice constructii sau amenajari provizorii (constructii provizorii, chioscuri, rulote, instalatii arhitecturale, etc), cu ocazia unor evenimente temporare: targuri de craciun, sarbatoarea localitatii, Rusalii, etc, cu obligativitatea respectarii legilor si normelor in vigoare

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

5.6.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- constructii provizorii de orice natură;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

5.6.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

5.6.3. Se interzice amplasarea cladirilor industriale, agricole, etc

5.6.4. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

5.6.5. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

5.6.6. Se exclude activitatea de locuire pentru parcelele aflate la nord de calea ferata, respectiv loturile: 1; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 44; 45; 48; 51; 52; 55; 56; 59; 60; 61; 63; 75; 76; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

5.7.1. Activitatea propusa " **Zona mixta** " va ocupa integral parcelele si poate propune comasarea acestora, daca este cazul.

5.7.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specific functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

5.7.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.114/2014 privind sanatatea populatiei.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirile trebuie sa se inscrie in limitele edificabilului, respectand retragerile conform Codului civil, precum si normele sanitare si de protectie, conform planselor nr. U.04. "Reglementari urbanistice - Zonificare" si U.06., "Reglementari urbanistice – Schema exemplificativa - Scenariu".

Se va respecta o retragerere fata de aliniament de minim 5m (aliniere).

5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. Cladirile propuse in incinta se amplaseaza fata limita posterioara a proprietatii la o distanta minima de 2m, conform Codului Civil. Cladirile propuse in incinta se amplaseaza fata limita laterala a proprietatii la o distanta minima de 2m, conform Codului Civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansele nr. U.04, " Reglementari urbanistice - Zonificare" si plansele nr.U.06." Reglementari urbanistice – Schema exemplificativa - Scenariu".

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

5.10.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

5.10.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza.

5.10.3. Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

5.10.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente.

5.10.5. Accesul carosabil destinate circulatiilor trebuie sa permita intrarea mijloacelor de stingere a incendiilor.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

5.11.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face pe domeniul public.

5.11.2. Se vor asigura numarul de locuri de parcare pe parcela, conform prevederilor legii.

5.12. REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL AL CLADIRILOR

5.12.1. Regimul de inaltime maxim admisibil al cladirilor va fi de **S+P+4E**.

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

5.14.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, in masura in care acestea sunt disponibile.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc. Se va asigura cel putin 5% din suprafata parcelelor

cu spatii verzi. Spatiile verzi definite prin PUZ vor fi pastrate ca atare, vor avea POT 10%, conform legii spatiilor verzi: LOT 17, LOT 23, LOT 38, LOT 39, LOT 40, LOT 118.

5.15.2. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta, arborii de talie inalta si medie.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat.

5.16.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural si urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

5.16.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

5.16.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale** : porti de acces carosabile si/sau pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

5.16.5. Imprejmuirea catre domeniul public va fi obligatoriu transparenta si portile vor fi glisante sau se vor deschide spre interiorul proprietatii.

5.16.7. Imprejmuirea va fi transparenta sau partial opaca.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform planselor nr. U.04. "Reglementari urbanistice - Zonificare":

REGLEMENTARI URBANISTICE	UTR 1
vocatie functionala	ZONA MIXTA
POT maxim	80%
CUT maxim	4
regim de inaltime maxim	S+P+4E

UTR 2 - ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI

1. ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI

CAP.1 GENERALITATI

5.1. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

5.1.1. - zona cu functiuni productive, tertiare si servicii - parc de activitati

5.2. Functiunea dominanta a terenurilor care fac obiectul PUZ :

zona cu functiuni industriale, depozitare si servicii

5.3. Functiuni complementare functiunii de zona industriala, depozitare si servicii

Sunt admise:

A1 - Activități productive agro-industriale nepoluante

A2 - Activități industriale și servicii pentru întreprinderi:

A2a - Activități industriale productive nepoluante

A2b - Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant

A2c - Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

A3 - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale

A4 - Activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren.

A5 - Parcuri de activități/tehnologice - Activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- Garaje publice sau private.

- Cabinete medicale;

- Heliporturi;

- birouri profesionale sau de afaceri;

- servicii pentru afaceri;

- restaurant (convențional).

- parcaje la sol și multietajate;

- comerț en-gros

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- activități manufacturiere;

- depozitare mic-gros;

- spații plantate - scuaruri;

- depouri transport public

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune "Zona cu functiuni industriale, depozitare si servicii" toate utilizarile stabilite in PUZ, conform art.5.2. si 5.

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

5.5.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

5.5.2. Edificabilul propus va respecta alinierile minime reglementate prin plansele nr. U.2.0. "Reglementari urbanistice - Zonificare".

5.5.3. Se admit oricare dintre prevederile art. 5.3. cu respectarea zonelor de protectie si siguranta, zonele de protectie pe baza normelor sanitare impuse de legislatia in vigoare si avizatori.

5.5.4. Se admit:

- spatii pentru targuri, expozitii de profil - conform activitatilor prestate

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să fie compatibile cu clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

5.6.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

5.6.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

5.6.3. Se interzice amplasarea cladirilor de locuinte, invatamant, sanatare.

5.6.4. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

5.6.5. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

5.7.1. Activitatea propusa "ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI" va ocupa integral parcela si poate propune divizarea acesteia sau alipirea cu alte parcele, daca este cazul.

5.7.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specific functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste attributele

de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

5.7.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.114/2014 privind sanatatea populatiei.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirile trebuie sa se inscrie in limitele edificabilului, respectand retragerile conform Codului civil, conform planșelor nr. U.2.0. "Reglementari urbanistice - Zonificare" si U.2.1., "Reglementari urbanistice – Schema exemplificativa - Scenariu". Retrageria fata de aliniament este de 5m.

5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. Cladirile propuse in incinta se amplaseaza fata limita proprietatii la o distanta minima de 5m fata de frontul stradal si 2m fata de limitele laterale si 2 m fata de limitele posterioare, respectand reglementarile Codului Civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in planșele nr. U.2.0, "Reglementari urbanistice - Zonificare" si planșele nr.U.2.1." Reglementari urbanistice – Schema exemplificativa - Scenariu".

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

5.10.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

5.10.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza.

5.10.3. Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

5.10.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente.

5.10.5. Accesul carosabil destinate circulatiilor trebuie sa permita intrarea mijloacelor de stingere a incendiilor.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

5.11.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face pe domeniul public.

5.11.2. Se vor asigura numarul de locuri de parcare pe parcela, conform prevederilor legii.

5.12. REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL AL CLADIRILOR

5.12.1. Regimul de inaltime maxim admisibil al cladirilor va fi de **S+P+2E**

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

5.14.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, in masura in care acestea sunt disponibile.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

5.15.2. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta, arborii de talie inalta si medie.

Suprafata minima de spatiu verde este de 10% din suprafata parcelei.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat.

5.16.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural si urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

5.16.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

5.16.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale** : porti de acces carosabile si/sau pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

5.16.5. Imprejmuirea catre domeniul public va fi obligatoriu transparenta si portile vor fi glisante sau se vor deschide spre interiorul proprietatii.

5.16.7. Imprejmuirea va fi transparenta sau partial opaca.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform planșelor nr. U.2.0. " Reglementari urbanistice - Zonificare":

REGLEMENTARI URBANISTICE

vocatie functionala

**ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII -
PARC DE ACTIVITATI**

POT maxim

80%

CUT maxim

2.4

regim de inaltime maxim

S+P+2E

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA REGLEMENTATA DE PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT	348576	100.00	348576	100.00
EXTRAVILAN	228130.95	65.45	0	0.00
ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	9782	2.81	0	0.00
ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE	48787.18	14.00	0	0.00
ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DE SERVICII	61875.87	17.75	0	0.00
CIRCULATII CAROSABILE, CICLABILE SI PIETONALE, CANALE	0	0.00	99622	28.58
ZONA MIXTA	0	0.00	159923.78	45.88
ZONA CU FUNCTIUNI PRODUCTIVE, TERTIARE SI SERVICII - PARC DE ACTIVITATI	0	0.00	89030.22	25.54

BILANT TERITORIAL PUZ	EXISTENT								PROPOS			
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	228130.95	100	9782	100	48787.18	100	61875.87	100	159923.78	100	89030.22	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	-	-	-	-	-	-	127939.02	80	71224.176	80
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DEFASURATA	-	-	-	-	-	-	-	-	639695.12		213672.53	
SUPRAFATA MAXIMA SPATII VERZI	-	-	-	-	-	-	-	-	7996.189	5	8903.022	10
REGIM DE INALTIME MAXIM	-		-		-		-		S+P+4E		S+P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		-		-		-		-	
POT	-		-		-		-		80%		80%	
CUT	-		-		-		-		4.0		2.4	
FUNCTIUNE	extravilan		Zona pentru institutii si servicii		Zona pentru unitati industriale		Zona pentru unitati industriale si de servicii		Zona mixta		Zona cu functiuni productive, tertiare si servicii - parc de activitati	

Intocmit,

mst. urb. Timotei Fecioru



