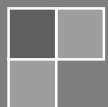




35|2023

INTOCMIRE P.U.Z. – DEZMEMBRARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Amplasament : Amplasament : Comuna Ghercesti, Satul
Ghercesti, C.P. 207280, T39, P28, Jud. Dolj
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr.: 35|2023

✦ Denumirea obiectului de investitii :
**INTOCMIRE P.U.Z. – DEZMEMBRARE TEREN
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

✦ Beneficiar :
BELU BOGDAN IULIAN

✦ Adresa beneficiar :
Aleea I Simnic, Nr. 24, Mun. Craiova, Jud. Dolj

✦ Proiectant :
S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.
Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel.
0761650950; mail: danieltiripluca@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✦ Amplasament :
Aleea I Simnic, Nr. 24, Mun. Craiova, Jud. Dolj

✦ Faza de proiectare :
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

SEF PROIECT,
arh. Camui Iulian

DESEMAT,
arh. Tiripluca Ion Daniel



BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT	1
BORDEROU	2
PIESE SCRISE:	2
LISTA DE SEMNATURI	4
MEMORIU GENERAL	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei :	5
1.2. Obiectul PUZ	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
2.1. Evolutia zonei	6
2.2. Incadrarea in localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulatia	9
2.5. Ocuparea terenului	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	12
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Prevederi ale PUG	13
3.3. Valorificarea cadrului natural	13
3.4. Modernizarea circulatiei	13
3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici	14
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	19
3.7. Protectia mediului	21
3.8. Obiective de utilitate publica	23
5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	23
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	25
1. DISPOZITII GENERALE	25
1.1. Rolul RLU	25
1.2. Baza legala a elaborarii	25
1.3. Domeniul de aplicare	26
1.4. Zonificare functionala	26
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	26
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.	30
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public	31
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	35



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	36
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....	37
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului/terenurilor pentru constructii si ale constructiilor.....	38
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcajespatii verzi si imprejmuiuri.....	42
3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....	44
art. 1 UTILIZARI ADMISE.....	45
art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.....	45
art.. 3 UTILIZARI INTERZISE.....	46
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	48
5. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA.....	49



LISTA DE SEMNATURI

INTOCMIRE P.U.Z. – DEZMEMBRARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Proiect nr.: 35|2023

sef proiect - arh **CAMUI IULIAN**

proiectat - arh **CAMUI IULIAN**

instalatii - ing **DRAGUT DAN CRISTIAN**

desenat - arh **TIRIPLICA ION DANIEL**

ŞEF PROIECT
arh. Camui Iulian



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

✚ Denumirea lucrarii

**INTOCMIRE P.U.Z. – DEZMEMBRARE TEREN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

✚ Beneficiar :

BELU BOGDAN IULIAN

✚ Adresa beneficiar :

Aleea I Simnic, Nr. 24, Mun. Craiova, Jud. Dolj

✚ Proiectant :

S.C. ICON XT GRAPHICS S.R.L.

Str. Hidrocentralei, Nr.43, Bl.43, Sc.1, Et.1, Ap3, Mun. Tg-Jiu, jud. Gorj, tel. 0761650950; mail: danieltriplica@gmail.com; web: www.atelierdeproiectare.com

✚ Amplasament :

**Comuna Ghercesti, Satul Ghercesti, C.P. 207280, T39, P28,
Jud. Dolj**

✚ Faza de proiectare :

Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL -

✚ Data elaborarii :

2022

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amplasamentul situat in Comuna Ghercesti, Satul Ghercesti, C.P. 207280, T39, P28, Jud. Dolj cu C.F. nr. 33620 cu suprafata studiata de 20.000 mp este realizat la comanda beneficiarului pentru elaborarea documentatiei PUZ - „DEZMEMBRARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE”, pentru amplasamentul situat in intravilanul comunei Ghercesti in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.74 din 31.05.202., eliberat de catre Primăria Comunei Ghercesti.

Suprafata studiata analizata prin prezentul PUZ

Scopul prezentului plan urbanistic zonal

Pentru prezentul plan urbanistic zonal se va avea in vedere dezmembrarea terenului in vederea construirii de locuinte, amplasamentul studiat fiind intr-o zona pretabila se dezvolta ca zona de locuinte datorita conditiilor studiate prin prezenta



documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

- Modul de utilizare a amplasamentului – stabilirea funcțiilor și a utilizărilor admise , identificarea proprietății publice și private din zona studiată;
- Reglementarea caracterului amplasamentului studiat din locuinte unifamiliale in locuinte colective;
- Modul de ocupare al amplasamentului si conditiile de realizare a constructiilor indicatori urbanistici POT și CUT , retrageri spații verzi și plantate , realizarea împrejurimilor la stradă și între proprietăți , regim de aliniere;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- Statutul juridic si circulația amplasamentului;

Prezentul puz reglementeaza 3 subzone de interes cu functiunile de locuinte semicolective, individuale si zona cu interdictie de construire astfel:

- **SZL1 “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+2E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.**
- **SZL2 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”**
- **SZL3 “zona cu interdictie/protectie de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.**

1.3. Surse documentare

- Certificatul de Urbanism Nr.40 din 08.04.2022;
- Planul Urbanistic General al comunei Ghercesti aprobat prin HCL;
- Acte de proprietate;
- Carte Funciara Nr. 58108 si Plan Cadastral Nr. 58108;
- Studiu geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul ce face obiectul acestui studiu este situat in intravilanul Comunei Ghercercesti ce face parte din zona de dezvoltare din sudul comunei si are destinatia de zona mixta – locuinte institutii si servicii conform PUG aprobat prin HCL.

Zona in care este incadrat amplasamentul este o zona preponderent rezidentiala incadrata in zone de locuinte unifamiliale



Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, cu locuinte individuale cu regim de inaltime mic P....P+2E.amplasate de-a lungul retelei stradale existente sau propuse prin documentatiile de urbanism aprobate.

Zona este nepoluantă, fără probleme de alunecări de teren sau inundații, are însoțire propice locuirii și se dezvoltă ca zonă rezidențială.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul ce face obiectul acestui studiu este situat in intravilanul Comunei Ghercercesti ce face parte din zona de dezvoltare din sudul comunei si are destinatia de zona mixta – locuinte institutii si servicii conform PUG aprobat prin HCL.

Amplasamentul studiat are accesul din **Strada General Stefan Ispas (Fost 369)** si ca vecinatati :

- **NORD**
 - Nr. cad. 32233 - dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 30760 - dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 240468- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 240241- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 240470- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 243174- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii

- **SUD**
 - Nr. cad. 37862- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 37863- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 37822- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 37346- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31398- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31399- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31400- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31401- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31402- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31403- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31404- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31405- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31406- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31407- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31408- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31409- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31410- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31411- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii
 - Nr. cad. 31412- dest. zona mixta – locuinte institutii si servicii

- **VEST**
 - **Strada Aviatorilor (Dc 207)**
- **EST**
 - De 61



2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizare si date geologice si geomorfologice

Localitatea Ghercești este amplasată în partea de nord a orașului Craiova, pe valea pârâului Teslui. Comuna Ghercesti are in componenta 5 sate: Ghercesti, Garlesti, Luncsoru, Ungureni si Ungureni Mici.

Vecinii comunei sunt:

- la vest: teritoriul administrativ al comunei Mischi;
- la est: teritoriul administrativ al comunei Pielești;
- la nord: județul Olt;
- la sud: teritoriul administrativ al municipiului Craiova.

Caracteristicile reliefului

Din punct de vedere al formei principale de relief comuna Ghercesti se încadrează în categoria câmpie piemontană.

Depozitele geologice care interesează alimentarea cu apă prin foraje de adâncime din satul Ungureni aparțin Dacianului, Romanianului și Pleistocenului.

În regiunea estică a Craiovei în care se încadrează satul Ungureni, sedimentele care aparțin acestor etaje, prezintă următoarea structură litologică:

Dacianul, interceptat numai în foraje, este reprezentat prin marne, argile și nisipuri fine micaferoase, ultimele predominând în partea inferioară a acestui etaj, cu câteva intercalații de lignit cu grosimi cuprinse între 0,50 – 1,50 m. Grosimea depozitelor daciene este apreciată la 50 – 100 m.

Romanianul inferior, se prezintă sub un facies predominant argilos, marnos, cu 3 – 5 intercalații de nisipuri care pot atinge 10 – 15 m grosime, precum și cu intercalații de lignit.

Romanianul superior, cuprinde un orizont constituit din nisipuri fine până la grosiere, cu lentile de pietrișuri și cu structură încrucișată, fosilifere, în care apar uneori două până la patru intercalații de argile cenușii, precum și strate subțiri de lignit.

Pleistocenul, este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri cu nisip grosier, peste care stă un depozit argilos-nisipos, gălbui-roșcat, cu concrețiuni calcaroase.

Reteaua hidrografică

Reteaua hidrografică este tributara raului Teslui.

Conform măsurătorilor efectuate în zona nivelul hidrostatic variaza între -2.00 m și 7.00 m, ±1.50 m în funcție de cantitatea de precipitații cazute.

Terenurile investigate geotehnic nu prezintă pericol de inundare.

Apele freactice

Orizonturile acvifere freactice cantonate în depozitele cuaternare ale perimetrului studiat sunt reprezentate prin acumulările grosiere ale luncilor raurilor, precum și în stratele lenticulare de nisipuri care apar la partea superioară a interfluvioilor.

În zonele interfluviale apele freactice sunt cantonate în nisipuri situate în general la adâncimi destul de mari, iar orizonturile acvifere au o slabă capacitate de acumulare și restituție a apelor subterane.

În cadrul acestui raion hidrogeologic apar următoarele strate acvifere:

Strate acvifere cantonate în depozitele poroase ale Romanianului superior. Aceste strate apar ca o bandă subțire în partea nordică a regiunii și de aceea



orizonturile acvifere cantonate in nisipurile Romanianului superior au o raspandire mai restransa in zona.

Complexul acvifer al Stratelor de Candesti se dezvolta sub patura de loess in intreaga zona piemontana, neacoperita de conurile aluvionare.

Clima

Din punct de vedere climatic, se incadreza intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat printr-o temperatura medie anuala de cca.10' C, o temperatura maxima absoluta de 40' C si o temperatura minima de -30' C. Primul inghet apare dupa 25 octombrie, iar ultimul in prima decada a lunii aprilie, intervalul de timp fara inghet fiind astfel de 200 de zile pe an.

Cantitatea medie de precipitatii este de 600 mm/an. Vanturile dominante au directia E-V, schimbarile generale ale atmosferei de la un anutimp la altul fiind clar reflectate de modificarile frecventei vanturilor pe anumite directii.

Astfel, si la Craiova, frecventa vanturilor dinspre Vest este mai mare in prima jumatate a anului, fiind de cca 21%, mai ales primavara, si de aproximativ 15% in a doua jumatate a anului.

Daca in ansamblu vanturile dinspre est au o frecventa ridicata tot timpul anului, in timpul verii are loc, totusi, o diminuare generala, in medie cu 10% in Craiova.

Incadrarea eoliana: zona A-STAS 10101/20-92.

Incadrarea din punct de vedere al incarcarii cu zapada: zona C conform STAS 10101/21-92.

STAS 1907/1-90 încadrează zona la tipul climatic I cu valori ale indicelui de umiditate Thornthwaite $I_m = -20-0$ și indicele de îngheț pentru cinci ierni, pe o perioadă de 30 ani, $I_{5/30med} = 400$, la sisteme rutiere nerigide, pentru clasele de trafic ușor și mediu

Caracteristicile geotehnice

Comuna Ghercesti se incadreaza in zona de risc seismic avand $a_g = 0,20g$ si $T_c = 1,00$ secunde.

Conditiiile generale de fundare:

Stratul de fundare recomandat pentru fundarea obiectivului este stratul grosier de terasa aluvionara alcatuit din pietris cu bolovansi in matrice nisipoasa – argiloasa.

Adancimea minima de fundare 1,10 m de la CTN, iar capacitatea portanta a terenului de fundare variaza de la $P_{conv} = 200Kpa$.

Riscuri naturale

Zona este nepoluantă, fără probleme de alunecări de teren sau inundații, are însoțire propice locuirii și se dezvoltă ca zonă rezidențială.

2.4. Circulatia

Accesul la pe amplasament se face din **Strada Aviatorilor (Dc 207)** fiind o artera secundara in tranzitarea autoturismelor.

Adaptarea traseului în plan în conformitate cu cerințele impuse de categoria de drum astfel se identifica urmatoarele necesitati de modernizare a arterelor de acces:



- adaptarea traseului în plan în conformitate cu cerințele impuse de categoria de drum;
- adaptarea profilului longitudinal și a profilului transversal la cerințele impuse de categoria de drum;
- amenajarea racordurilor cu drumurile laterale;
- asigurarea continuității scurgerii apelor în profilul longitudinal al drumului;
- se vor prevedea marcaje longitudinale și transversale și se vor monta indicatoare rutiere în vederea reglementării circulației rutiere și pentru asigurarea siguranței în trafic;

Modernizarea și amenajarea străzii pe sectorul analizat se va face funcție de tema de proiectare, de specificul circulației auto și pietonale și de caracteristicile geometrice ale sectorului analizat față de construcțiile existente.

Circulația de incinta:

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 1.50m și o stradă carosabilă cu două benzi de circulație (una pe sens) având o lățime totală de 6.00m;

Amplasamentul studiat va fi avantajat și deservit în mare măsură de circulația pietonală de pe Strada General Ispas.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua comunala de canalizare

Sistemul rutier va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltic BA16;
- 5 cm binder BAD 25;
- 6 cm mixtură asfaltică AB31,5;
- 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
- 20 cm fundație din balast

Calea Brezei este o stradă cu două benzi de circulație – una pe sens.

Intrarea și ieșirea din zona studiată va fi semnalizată corespunzător prin marcaje rutiere și amplasarea de semne de circulație:

- **iesirea** se va face cu obligativitatea respectării semnelor de circulație și a marcajelor rutiere STOP.





Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății;
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei;
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei, atât subteran cât și suprateran;
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Trafic auto maxim atras de obiectivul este estimat la maxim 92 autovehicule în 24 ore:

Accesul în interiorul amplasamentului cât și accesul mașinilor de intervenții se realizează prin strada **Strada Aviatorilor (Dc 207)** din doua directii.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei, cât și pe traseul de în zona studiată se recomandă refacerea întregii semnalizării rutiere orizontale și verticale .

2.5. Ocuparea terenului

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții fiind o zonă pretabilă a se dezvolta ca zonă de locuințe unifamiliale și semicolective cu funcțiuni complementare datorită condițiilor zonei studiate prin prezenta documentație cât și pentru dezvoltarea, diversificarea precum și valorificarea potențialului zonei respective.

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună în problemă protecția mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu funcțiunea rezidențială și funcțiuni complementare, proiectul propus nu reprezintă probleme de mediu.



2.6. Echipare edilitara

Situatia existenta :

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu are momentan racorduri la retelele de utilitati existente in zona.

Situatia propusa :

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatiei este liber de constructii fiind o zona pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

Imobilele propuse prin prezenta documentatie cat si ulterior in cadrul documentatiei la faza D.T.A.C. ulterioare prezentului PUZ se vor racorda la toate retelele de utilitati existente in zona.

2.7. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza amplasamentele este lipsita de factori majori de poluare.

Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectia mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiunea de locuire si functiuni complementare, proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului zonei respective.

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată :

- proiecte sistematizare verticală , alimentare cu apă , canalizare pe noul traseu de circulație propus , lucrări de bransamente , etc.

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. prezinta analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zone ce face obiectul lucrarii, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate in propunerile de organizare urbanistica a zonei.



Prin PUZ se propune:

- dezmembrarea terenului in vederea construirii de locuinte;
- stabilirea reglementarilor urbanistice;
- zonificarea terenului;
- stabilirea limitelor de construibilitate;

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- **SZL1 “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+2E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.**
- **SZL2 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”**
- **SZL3 “zona cu interdictie/protectie de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.**

3.2. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General aprobat , amplasamentul studiat PUG se incadreaza in zona mixta – locuinte institutii si servicii.

Prezenta documentatie urbanistica propune noile reglementari urbanistice, functiuni pentru amplasamentul studiat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista cadru natural care sa poata fi valorificat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la pe amplasament se face din **Strada Aviatorilor (Dc 207)** fiind o artera secundara in tranzitarea autoturismelor.

Adaptarea traseului în plan în conformitate cu cerințele impuse de categoria de drum astfel se identifica urmatoarele necesitati de modernizare a arterelor de acces:

- adaptarea traseului în plan în conformitate cu cerințele impuse de categoria de drum;
- adaptarea profilului longitudinal și a profilului transversal la cerințele impuse de categoria de drum;
- amenajarea racordurilor cu drumurile laterale;
- asigurarea continuității scurgerii apelor în profilul longitudinal al drumului;
- se vor prevedea marcaje longitudinale și transversale și se vor monta indicatoare rutiere în vederea reglementării circulației rutiere și pentru asigurarea siguranței în trafic;

Modernizarea și amenajarea străzii pe sectorul analizat se va face funcție de tema de proiectare, de specificul circulației auto și pietonale și de caracteristicile geometrice ale sectorului analizat față de construcțiile existente.



3.5. Zonificarea functionala – bilant teritorial, indici urbanistici

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- **SZL1 “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+2E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.**
- **SZL2 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”**
- **SZL3 “zona cu interdictie/protectie de construire aferente cailor de circulatie, retelelor tehnico-edilitare, zonele de protectie sanitara”.**

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocata constructiilor – locuinte si functiuni complementare
- zona alocata circulatiilor auto, pietonale si parcajelor;
- zona verde.

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	20000.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI	20000.00	mp	100.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		20000.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			



BILANT TERITORIAL PROPOS ZONIFICARE					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI UN REGIM DE INALTIME MEDIU S+P+3E CU UN REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU (IZOLAT)	1354.00	mp	6.77	%
SZL2	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI UN REGIM DE INALTIME DE MIC S+P+2E CU UN REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (INSIRUIT) SAU DISCONTINUU (IZOLAT)	18420.60	mp	92.10	%
SZL3	ZONA CU INTERDICTIE/PROTECTIE DE CONSTRUIRE AFERENTE CĂILOR DE CIRCULAȚIE, REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE, ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	225.40	mp	1.13	%
SUPRAFATA STUDIATA		20000.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			

SZL1 “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+3E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.

BILANT TERITORIAL PROPOS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	1354.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOCUIRE INDIVIDUALA /SEMICOLECTIVA	677.00	mp	50.00	%



C	CAI DE COMUNICATIE	189.10	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	125.67	mp	9.29	%
	platforme pietonale	63.43	mp	4.68	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	460.766	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	27.08	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		1354.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.50			

Regim de inaltime existent

-

Regim de inaltime maxim propus

- S+P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea construcțiilor – se va stabili la faza DTAC alinierea construcțiilor către fondul stradal diferă neavând un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii – conform cod civil și de min. 1/2m din înălțimea clădirilor între construcțiile de pe aceeași parcelă;
- 10,00ml pentru împrejurimi și construcții din axul drumului communal Dc 207(De369) și 5,50m pentru împrejurimi și 7,50m pentru construcții din axul căii de acces De512.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **locuire semicolectivă** – minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă + 10% pentru vizitatori..

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **spații comerciale** :

- ✚ un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- ✚ un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- ✚ un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.



SZL2 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

BILANT TERITORIAL PROPOS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL2	LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18420.60	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE	9210.30	mp	50.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	2573.36	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	1749.95	mp	9.50	%
	platforme pietonale	823.41	mp	4.47	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	6268.53	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	368.41	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		18420.60	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.40			

Regim de inaltime existent

-

Regim de inaltime maxim propus

- S+P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea constructiilor

– se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal difera neavand un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii

– conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladirilor intre constructiile de pe aceeasi parcela;



- 7.50m din axul stradal propus respectiv 3.00m de la limita stradala a parcelelor;
- 5.00m de la limita posterioara a parcelelor;
- 10,00ml pentru imprejmuiri si constructii din axul drumului communal Dc 207(De369) si 5m50m pentru imprejmuiri si 7,50m penstru constructii din axul caii de acces De512.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

Activitati si functiuni premise:

- locuințe individuale cu maxim S+P+2E niveluri cu un regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi.
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii;
- anexe gospodaresti.

SZL3 “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL3	ZONA CU INTERDICTIE/PROTECTIE DE CONSTRUIRE AFERENTE CĂILOR DE CIRCULAȚIE, REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE, ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	225.40	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOC. COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	31.50	mp	13.98	%
din care	platforme carosabile	20.94	mp	9.29	%
	platforme pietonale	10.56	mp	4.68	%



SP	SPATII VERZI AMENAJATE	193.90	mp	86.02	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		225.40	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.50			

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

NOTA:

Dimensionarea si pozitionarea imobilelor a amenajarilor exterioare a amplasamentelor cat si a locurilor de parcare propuse va fii stabilita concret prin documentatia la faza D.T.A.C. (documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire).

Plansele anexate prezentei documentatii prezinta o varianta posibila de amplasare a imobilului/imobilelor respective fara restrictionare a formei, a numarului imobilelor cat si al dimensiunilor si functiunilor caracteristice.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- H.G. Nr.525 Republicată din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții actualizat 2018;
- Codul civil;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- R.G.U. aprobat prin HCL;
- O.M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igiena si Sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Cai de comunicatie

Accesul la pe amplasament se face din **Strada Aviatorilor (Dc 207)** fiind o artera secundara in tranzitarea autoturismelor.

Circulatia de incinta:

Parcelele sunt construibile numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate astfel :



se propune un drum de acces catre parcelele propuse cu 2 benzi pe sens cu o latime a caii de rulare de 6.00ml prevazuta cu trotuare pe ambele parti cu dimensiuni de 1.50ml totalizand astfel o latime a drumului de incinta format din carosabil si pietonal de 9.00ml.

3.6.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii nu este deservit de **utilitatil tehnico edilitare.**

Se va face redimensionarea si extinderea echiparilor edilitare in functie de cerintele beneficiarilor prin tema de proiectare.

Imobilele propuse in cadrul documentatiilor D.T.A.C. ulterioare prezentei documentatii se vor racorda la toate utilitatile existente in zona astfel:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru imobilul/imobilele propuse, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

3.6.3. Alimentarea cu apa

Asigurarea necesarului de apa rece pentru consum menajer se va face prin bransament la rețeaua de apa potabila din zona.

Beneficiarul se obligă să racordeze amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Prin extinderea rețelei de apa potabile se va lua in calcul din stadiul de proiectare montarea de hidranti de incendiu exteriori.

3.6.4. Canalizare

Apele menajere uzate se vor deversa prin racord la rețeaua de canalizare existenta in zona iar daca aceasta nu exista fiecare lot se va dota cu bazin etans vidanjabil.

Apele meteorice preluate de jgheburile și burlanele prevăzute si se vor deversa prin racord pe terenul proprietate privata sau se vor capta in bazine etanse



prevazute cu pompe pentru irigarea ulterioara a spatiilor verzi aferente fiecarui amplasament.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona, prin marirea capacitatii postului de transformare existent in zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, solutia de bransare fiind stabilita de CEZ SA.

3.6.6. Instalatii termice si de climatizare

Alimentarea cu energie termica se va realiza prin racord la reseaua de gaze naturale existenta in zona si se va asigura prin intermediul centralelor termice cu gazeificare pe combustibil gazos ce va asigura si apa calda menajera.

Climatizarea spatiilor se face cu sistem centralizat avand posibilitatea de operare intre $-15^{\circ}\text{C} \div 46^{\circ}\text{C}$. Sistemele de climatizare vor functiona cu freon ecologic si vor fi alimentate cu curent electric. Agentul frigorific folosit va fi R410a, si echipamentele vor avea clasa de eficienta AA. Vor asigura climatizarea spatiilor in perioada rece si in perioada de tranzitie(primavara si toamna).

3.6.7. Telecomunicatii

Solutiile adoptate pentru sistemele voce-date si TV vor fi in concordanta cu operatorul de servicii de telecomunicatie ales de catre beneficiar in concordanta cu specificatiile acestuia.

3.6.8. Gospodarie comunală

Deseurile rezultate in perioada constructiei vor fii sortate si transportate la groapa de gunoi a comunei prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarul va incheia contracte de prestari servicii.

Se vor organiza spatii speciale pe amplasament, dotate cu europubele pentru colectarea selectiva gunoiului menajer.

Se va beneficia de serviciile unei societati autorizate pentru colectarea ritmica a gunoiului menajer.

3.7. Protectia mediului

Pentru protectia mediului nu se vor lua masuri speciale.

Dupa finalizarea lucrarilor de constructii se va avea in vedere aducerea amplasamentului la forma actuala.

Vor fi prevazute spatii verzi amenajate in perimetrul terenului studiat.

3.7.1.1. Protectia calitatii apelor

Impactul principalelor functiuni propuse asupra calitatii apelor de suprafata cat si subterane se poate spune ca este minim.



In perioada efectuării lucrărilor de construcții angajații constructorului vor beneficia de toalete ecologice și vestiare ecologice care vor fi descarcate periodic de către terți autorizați.

Alimentarea cu apă se face prin racord din conductă de distribuție a apei potabile existentă în zonă.

Apele uzate de tip menajere sunt dirijate printr-o rețea interioară de canalizare spre rețeaua locală de preluare a apelor uzate menajere.

3.7.1.2. *Protectia aerului*

Activitatea propusă pe acest de către beneficiar nu produce noxe care să afecteze calitatea aerului

Poluarea atmosferei va fi determinată în principal de manevrarea și transportul materialelor de construcție. Emisiile de praf variază în mod substanțial de la o zi la alta, în funcție de operațiile specifice, condițiile meteorologice dominante, modul de transport al materialelor. De asemenea se recomandă controlul stării tehnice a utilajelor care vor fi utilizate la construcția imobilului, alimentarea acestora cu carburanți care să aibă un conținut redus de sulf și respectarea tehnologiei de construcție.

Construcția propriu-zisă în zonă respectivă nu constituie o sursă de poluare semnificativă a aerului, având funcțiune de locuire colectivă.

3.7.1.3. *Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor*

În unitate nivelul de zgomot va respecta valoarea conform Ordinului 508/2002 al M.M.S.S.F. și Ordinului 933/2002 al M.S.

Nivelul de zgomot la limita incintei se va încadra în valoarea admisă conform normelor în vigoare (STAS 10009/1988), respectiv 65 dB.

Lucrările efectuate trebuie să aibă ca rezultat încadrarea complexului în peisajul înconjurător. De asemenea, lucrările trebuie să fie de o calitate minimă impusă astfel încât să garanteze prevenirea unor reparații sau intervenții neplanificate care pot genera un efect negativ prin generarea de zgomot al lucrărilor.

3.7.1.4. *Protectia impotriva radiatiilor*

Nu este cazul.

3.7.2.5. *Protectia impotriva solului si subsolului*

Deseurile menajere și asimilabile se vor colecta selectiv în pubele din materii plastice și în saci din material plastic până în momentul preluării pe baza de contract de către firme specializate în acest sens.

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol.

Natura și specificul activității desfășurate nu presupune eliminarea de poluanți care poate ajunge în sol sau subsol.

- deplasarea autovehiculelor în teren se va face prin folosirea cu prioritate a drumurilor existente, evitând scurtăturile și manevrele inutile;
- pierderile accidentale de carburanți/lubrifianti de la utilaje/mijloacele auto care deservesc activitatea vor fi îndepărtate imediat prin decopertare; pământul infestat va fi ridicat și transportat în locuri speciale pentru decontaminare;
- folosirea de mijloace auto și utilaje specializate dotate cu toate accesoriile necesare;



- deșeurile rezultate vor fi colectate imediat în saci menajeri sau în recipiente specializate și vor fi predate către agenți economici specializați.

3.7.2.6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Nu este cazul.

3.7.2.7. *Protectia asezarilor umane si altor obiecte de interes public*

Nu este cazul.

3.7.2.8. *Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament*

Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, in locuri amenajate special, evidenta lor realizându-se in conformitate cu prevederile HG 856/2002 si a Legii nr.211/2011 privind gestiunea deseurilor.

Deșeuri menajere si asimilabile provenite de la salariații societății, inclusiv cele rezultate din activitatea de întreținere a curățeniei în incinta, se stochează în pubele si saci de plastic, in locuri special amenajate pe platforma si sunt preluate ritmic, pe baza de contract, de catre firme de prestari servicii specializate si autorizate.

Deseurile „ material plastic” sunt depozitate selectiv temporar in pubele special amenajate si inscriptionate.

Deseurile de tesuturi vegetale vor depozitate temporar pe suprafata din incinta santierului de lucru in forma de vrac neacoperit, urmand sa fie reutilizat la lucrarile finale de amenajare.

3.7.2.9. *Gospodarirea substantelor toxice si periculoase*

Nu este cazul.

3.8. **Obiective de utilitate publica**

Avand in vedere ca terenul studiat este proprietate particulara si coreland cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

5. **CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public care pot duce la îmbunătățirea infrastructurii de circulație și edilitară pentru zona studiată : proiecte pentru alei pietonale si carosabile, sistematizare verticală , alimentare cu apă , canalizare pe noile trasee de circulații propuse , lucrări de branșamente , etc.

Elaboratorul documentației va participa și susține documentația de urbanism la toate dezbaterile publice și întrunirile care vor fi organizate pe parcursul elaborării documentației. Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului , după caz.



Astfel zona studiata este pretabila a se dezvolta ca zona de locuinte collective datorita conditiilor zonei studiate prin prezenta documentatie cat si pentru dezvoltarea, diversificarea precum si valorificarea potentialului amplasamentului studiat.

sef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

intocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism nr. 40 din 08.04.2022, eliberat de catre Primăria comunei Ghercesti.
- Extras C.F. nr. 33620, nr cad 33620;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Ghercesti Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996

1.2. Baza legala a elaborarii

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit P.U.Z.:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatului de Urbanism nr. 40 din 08.04.2022, eliberat de catre Primăria comunei Ghercesti.
- Extras C.F. nr. 33620, nr cad 33620;
- P.U.G. (Planul Urbanistic General) al Comunei Ghercesti Regulamentul aferent P.U.G.
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice în vigoare existente în zona;
- Documentare la fata locului;



- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3.Domeniul de aplicare

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice pe amplasamentul proprietate privata studiat prin prezenta documentatie.

1.4.Zonificare functionala

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
L	LOCUIRE UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	20000.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZM	ZONA MIXTA – SP. COM, BIROURI, LOC. COLECTIVE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0.00	mp	0.00	%
din care	platforme carosabile	0.00	mp	0.00	%
	platforme pietonale	0.00	mp	0.00	%
SP	SPATII VERZI	20000.00	mp	100.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
SUPRAFATA STUDIATA		20000.00	mp	100.00	%
P.O.T. EXISTENT		0.00%			
C.U.T. EXISTENT		0.00			



SZL1 “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+3E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.

BILANT TERITORIAL PROPOS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	1354.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOCUIRE INDIVIDUALA /SEMICOLECTIVA	677.00	mp	50.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	189.10	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	125.67	mp	9.29	%
	platforme pietonale	63.43	mp	4.68	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	460.766	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	27.08	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		1354.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.50			

Regim de inaltime existent

-

Regim de inaltime maxim propus

- **S+P+2E.**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea constructiilor – se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal difera neavand un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii – conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladiriilor intre constructiile de pe aceeasi parcela;



- 10,00ml pentru imprejuriri si constructii din axul drumului communal Dc 207(De369) si 5m50m pentru imprejuriri si 7,50m penstru constructii din axul caii de acces De512.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire semicolectiva** – minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa + 10% pentru vizitatori..

Locuri de parcare pentru functiunea de **spatii comerciale** :

- ✦ un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- ✦ un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- ✦ un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

SZL2 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL2	LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18420.60	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE	9210.30	mp	50.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	2573.36	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	1749.95	mp	9.50	%
	platforme pietonale	823.41	mp	4.47	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	6268.53	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	368.41	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		18420.60	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			

**C.U.T. MAXIM ADMIS****1.40****Regim de inaltime existent**

-

Regim de inaltime maxim propus**- S+P+2E.**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Alinierea constructiilor

– se va stabili la faza DTAC alinierea constructiilor catre fondul stradal difera neavand un aliniament unitar.

Retrageri minime obligatorii

– conform cod civil si de min. 1/2m din inaltimea cladiriilor intre constructiile de pe aceeasi parcela;

- 7.50m din axul stradal propus respective 3.00m de la limita stradala a parcelelor;

- 5.00m de la limita posterioara a parcelelor; - 10,00ml pentru imprejmui si constructii din axul drumului communal Dc 207(De369) si 5m50m pentru imprejmui si 7,50m penstru constructii din axul caii de acces De512.

Locuri de parcare:

Locuri de parcare pentru functiunea de **locuire individuala** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;

- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcare în interiorul incintei.

Activitati si functiuni premise:

– locuințe individuale cu maxim S+P+2E niveluri cu un regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

– echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

– scuaruri publice, spații verzi.

– funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii;

- anexe gospodaresti.



SZL3 “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL3	ZONA CU INTERDICTIE/PROTECTIE DE CONSTRUIRE AFERENTE CĂILOR DE CIRCULAȚIE, REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE, ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	225.40	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOC. COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	31.50	mp	13.98	%
din care	platforme carosabile	20.94	mp	9.29	%
	platforme pietonale	10.56	mp	4.68	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	193.90	mp	86.02	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		225.40	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.50			

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.



2.1.1. Terenuri agricole in intravilan

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat in intravilanul comunei Ghercesti.

Autorizarea executării construcțiilor pe amplasament este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Amplasamentul ce face obiectul proiectului, nu se încadrează în această situație.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

- În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

- În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile



luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

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

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

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

2.2.4. Asigurarea echiparii edilitare

▪ Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

▪ Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare și energie electrică și telefonizare. În zonă nu există rețea de alimentare cu gaz.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

▪ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

▪ Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

▪ În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

- **SZL1 “zona cu locuințe individuale și semicolective cu spații comerciale la parter și un regim de înălțime mediu S+P+2E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.**

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	1354.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%



SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOCUIRE INDIVIDUALA /SEMICOLECTIVA	677.00	mp	50.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	189.10	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	125.67	mp	9.29	%
	platforme pietonale	63.43	mp	4.68	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	460.766	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	27.08	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		1354.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.50			

SZL2 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL2	LOCUIŢE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18420.60	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUIŢE INDIVIDUALE	9210.30	mp	50.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	2573.36	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	1749.95	mp	9.50	%
	platforme pietonale	823.41	mp	4.47	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	6268.53	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	368.41	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		18420.60	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			



C.U.T. MAXIM ADMIS	1.40
---------------------------	-------------

- **SZL3** “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL3	ZONA CU INTERDICTIE/PROTECTIE DE CONSTRUIRE AFERENTE CĂILOR DE CIRCULAȚIE, REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE, ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	225.40	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOC. COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	31.50	mp	13.98	%
din care	platforme carosabile	20.94	mp	9.29	%
	platforme pietonale	10.56	mp	4.68	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	193.90	mp	86.02	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		225.40	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.50			

2.2.7. Lucrari de utilitate publica

Pentru realizarea ansamblului propus se va constitui o tramă stradală a cărei suprafață va fi cedată la domeniul public al municipiului. Suprafața acesteia este de 2793,49 mp.



2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale.

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

2.3.2. Amplasarea fata de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa astfel:
 - cu o retragere a construcțiilor propuse de min. 3.00m din aliniamentul strazii de incinta propusa;
 - cu o retragere a construcțiilor propuse de min. 5.50m din partea posterioara a limitei amplasamentelor;

▪ **Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejurimi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.**

2.3.3. Amplasarea fata de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00m față de axul strazii **Strada Aviatorilor (Dc 207)**, conform reglementărilor din planșa nr. A03 "CONCEPTUL PROPUȘ - PLAN DE SITUATIE CU PREZENTAREA FUNCTIUNILOR, A VECINATATILOR, MODUL DE ASIGURARE A ACCESELOR SI UTILITATILOR"

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.



2.3.4. Amplasarea in interiorul parcelei

▪ Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu cat si cu obligativitatea de a respecta retragerile minime obligatorii prevazute la pct.: 2.3.2 si 2.3.3 din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

2.3.5. Lucrari de utilitate publica

Pentru realizarea ansamblului propus se va constitui o tramă stradală a cărei suprafață va fi cedată la domeniul public al municipiului. Suprafața acesteia este de 2793,49 mp.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

2.4.1. Accese carosabile

Vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specific:

▪ Construcțiile/constructia va fi accesibila printr-un drum în incintă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

▪ Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

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

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

Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- Construcțiile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- Parcelele sunt construibile numai daca au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m. latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;



2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatii constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale/carosabile, pietonale precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, adica cu latimea minima de 1,50m.

Reglementarea circulatiei pietonilor

- organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, a mijloacelor de transport in comun, bicicletelor etc.

Utilizari permise: Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta.

Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- *Utilizari permise cu conditii:* Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica, cum sunt: accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.

Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

În toate zonele functionale de referință, constructiile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei



efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale. Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

Utilizari permise: orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

- *Utilizari permise cu condiții:* construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitorii interesați;

Utilizari interzise: orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesați; autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului/terenurilor pentru construcții și ale construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

▪ Prin prezentul PUZ nu se propune parcelarea amplasamentului în vederea construirii de locuințe individuale și semicolective cu spații comerciale la parter

2.6.2. Înălțimea construcțiilor.

- **SZL1** “zona cu locuințe individuale și semicolective cu spații comerciale la parter și un regim de înălțime mediu S+P+2E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.

Regim de înălțime existent

–



Regim de inaltime maxim propus

- S+P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

- **SZL2** “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

Regim de inaltime existent

-

Regim de inaltime maxim propus

- S+P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 ml de la C.T.A. (cota terenului amenajat).

- **SZL3** “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.

Regim de inaltime existent – nu este cazul.

Regim de inaltime existent – nu este cazul.

2.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Constructia/constructiile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul constructiei/constructiilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;



- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Comunei Ghercesti, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Comunei Ghercesti.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise

- se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea imprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /spatiu locativ, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

2.6.4. Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului

- **SZL1** “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+2E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.

BILANT TERITORIAL PROPOS					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	1354.00	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOCUIRE INDIVIDUALA /SEMICOLECTIVA	677.00	mp	50.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	189.10	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	125.67	mp	9.29	%
	platforme pietonale	63.43	mp	4.68	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	460.766	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	27.08	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU	0.00		0.00	



COPII					
SUPRAFATA STUDIATA		1354.00	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.50			

- **SZL2** “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%
SZL2	LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18420.60	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE	9210.30	mp	50.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	2573.36	mp	13.97	%
din care	platforme carosabile	1749.95	mp	9.50	%
	platforme pietonale	823.41	mp	4.47	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	6268.53	mp	34.03	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	368.41	mp	2.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		18420.60	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		50.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		1.40			

- **SZL3** “zona cu interdictie/protectie de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ					
		SUPRAFATA	mp	PROCENT	%



SZL3	ZONA CU INTERDICTIE/PROTECTIE DE CONSTRUIRE AFERENTE CĂILOR DE CIRCULAȚIE, REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE, ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ	225.40	mp	100.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0.00	mp	0.00	%
SC	SPATII COMERCIALE	0.00	mp	0.00	%
ZL	LOC. COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	31.50	mp	13.98	%
din care	platforme carosabile	20.94	mp	9.29	%
	platforme pietonale	10.56	mp	4.68	%
SP	SPATII VERZI AMENAJATE	193.90	mp	86.02	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0.00	mp	0.00	%
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII	0.00		0.00	
SUPRAFATA STUDIATA		225.40	mp	100.00	%
P.O.T. MAXIM ADMIS		35.00			
C.U.T. MAXIM ADMIS		0.35			

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcajespatii verzi si imprejmuiuri

2.7.1. Parcaje

Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp;

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

Gradul de motorizare este raportul dintre numarul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon si populatia localitatii sau a unei zone a acesteia;

Necesarul de locuri de parcare si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare at localitatii sau al zonelor acestora, precum si de specificul functional al constructiilor deservite.



În conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996, normele minime de asigurare a locunilor de parcare, funcție de destinația construcțiilor, sunt următoarele:

- **SZL1** “zona cu locuințe individuale și semicolective cu spații comerciale la parter și un regim de înălțime mediu S+P+3E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **locuire semicolectivă** – minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă + 10% pentru vizitatori..

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **spații comerciale** :

- ✚ un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- ✚ un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- ✚ un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

- **SZL2** “zona cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare și un regim de înălțime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

Locuri de parcare pentru funcțiunea de **locuire individuală** :

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mică de 100,00mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

- **SZL3** “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.

Nu este cazul.

2.7.2. Spații verzi și plantate

▪ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

▪ Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a parcelei.

▪ Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate

▪ Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

▪ Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spații verzi



- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

2.7.3. Imprejmuiri

- Imprejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,00m din care un parapet plin de max.0,6m iar partea superioară transparentă.

- Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 1,50m, fiind poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți

2.7.4. Gestionarea deseurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea de salubritate, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent comunei Ghercești.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Tipuri de zone functionale

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

3.1. Funcțiunea dominantă propusă a amplasamentului studiat

Prin prezenta documentație se propune dezmembrarea terenului în vederea construirii de locuințe și zonificarea amplasamentului în 3 subzone distincte:

- **SZL1** “zona cu locuințe individuale și semicolective cu spații comerciale la parter și un regim de înălțime mediu S+P+3E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.
- **SZL2** “zona cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare și un regim de înălțime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”
- **SZL3** “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.



In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructiile propuse si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

3.3. Utilizarea functionala/functiuni complementare admise in zona

art. 1 UTILIZARI ADMISE

- **SZL1** “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+3E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.

– locuinte individuale și semicolective mici cu maxim S+P+3E niveluri cu un regim de construire discontinuu (izolat).

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi.
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare.

- **SZL2** “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”

– locuinte individuale cu maxim S+P+2E niveluri cu un regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi.
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii;
- anexe gospodaresti.

- **SZL3** “zona cu interdictie/proctectie de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.

- cai circulatie;
- retele tehnico edilitare;
- scuaruri publice, spații verzi.
- zone de protectie sanitara;

art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **SZL1** “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+3E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.



- locuințe individuale și colective mici cu maxim S+P+3E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- activitățile manufacturiere;
- activități productive industriale, **agroindustriale** și de mică producție în zonele , depozite agricole care prin studii urbanistice necesita obtinerea unor avize de mediu, studiu de impact, aprobari de la autoritati competente.

- **SZL2 “zona cu locuinte individuale cu functiuni complementare si un regim de inaltime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”**

- locuințe semicolective mici cu maxim S+P+2E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- activitățile manufacturiere;
- activități productive industriale, **agroindustriale** și de mică producție în zonele , depozite agricole care prin studii urbanistice necesita obtinerea unor avize de mediu, studiu de impact, aprobari de la autoritati competente.

- **SZL3 “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.**

- dispunerea de panouri de afișaj si a panourilor pentru reclame;

art.. 3 UTILIZARI INTERZISE

- **SZL1 “zona cu locuinte individuale si semicolective cu spatii comerciale la parter si un regim de inaltime mediu S+P+2E cu un regim de construire discontinuu (izolat)”.**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.

- realizarea unor false mansarde.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- service auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **SZL2 “zona cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare și un regim de înălțime de mic S+P+2E cu un regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (izolat)”**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- service auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **SZL3 “zona cu interdicție/protecție de construire aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară”.**

- locuințe individuale și semicolective și colective;
- anexe gospodărești / anexe ale exploatațiilor agricole;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;



- funcțiunile comerciale, serviciile complementare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- service auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- se interzice construirea de clădiri în zonele de protective.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale sau agricole.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul subzonelor functionale se definesc :

SZL1	LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
IS	INSTITUTII SI SERVICII
SC	SPATII COMERCIALE
ZL	LOCUIRE INDIVIDUALA /SEMICOLECTIVA
C	CAI DE COMUNICATIE
din care	platforme carosabile
	platforme pietonale
SP	SPATII VERZI AMENAJATE



GC	GOSPODARIE COMUNALA
LJ	LOCURI DE JOACA PENTRU COPII

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată se încadrează în prezent ca zona funcțională în categoria terenurilor curți construcții propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Zona studiată a fost inclusă într-o unitate teritorială de referință cu funcțiunea dominantă locuire cu funcțiuni complementare regulile prezentului Regulament și se va integra în PUG al Comunei Ghercești.

șef proiect - **arh CAMUI IULIAN**

întocmit - **arh TIRIPLICA ION DANIEL**