



PROIECTANT : **S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO

Oras Gaesti, Str. Labirint, Nr. 13, judet Dambovita

Beneficiari : OLTEANU MARIAN si OLTEANU ANUTA – Oras Gaesti, Str. Labirint, Nr. 13

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO**
2. Adresa: Oras GAESTI, Str. Labirint, Nr. 13
3. Proiectant: **S.C. CITYMAP S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **Olteanu Marian si Olteanu Anuta**
5. Data: Ianuarie 2020; cod proiect Z352

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

- 1.2. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.3. Obiectul PUZ
- 1.4. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu si in localitate, in PUG si in zona
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si Regulamentului local
- 3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- DISPOZITII GENERALE
- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 6/ 10.01.2020
CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE autentificat cu nr. 1572/29.08.2000
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

PIESE DESENATE

1.	INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 25000
2.	INCADRARE IN PUG	SC 1 : 5000
3.	INCADRARE IN ZONA	SC 1 : 1000
4.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 500
5.1	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	SC 1 : 500
5.2.	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 300
6.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 3 00

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect **PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO**
2. Adresa: Oras GAESTI, Str. Labirint, Nr. 13
3. Proiectant: **S.C. CITYMAP S.R.L.** -Targoviste
4. Beneficiar: **Olteanu Marian si Olteanu Anuta**
5. Data: Ianuarie 2020; cod proiect Z352

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unor constructii – service auto, pe un teren cu suprafata de **2555 mp**, proprietate a beneficiarilor **OLTEANU MARIAN SI OLTEANU ANUTA** situat in intravilanul Orasului Gaesti, strada Labirint, nr.13.

Primaria Orasului Gaesti a conditionat autorizarea de construire prin Certificatul de Urbanism 6/10.01.2020 de elaborarea si aprobarea unui PUZ **in scopul justificarii schimbarii zonei functionale** .

Prin PUZ se vor stabili : conditiile de amplasare si conformare a constructiilor propuse; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei , modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale , regimul de inaltime, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea investitie; obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii din care face parte.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Intregul proces de elaborare si avizare – aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnica “ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal “, indicative GM - 010 – 2000, aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176 / 16.08.2000.

Lucrarea este intocmita conform prevederilor legale :

- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor**, republicata ;
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnica cu indicativ GM 009 – 2000 ;**
- **Ghidul metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integranta a planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism – reglementare tehnica cu indicativ GM 008 – 2000** in conformitate cu ordinul comun Nr. 214 / RT / 1999 al MAPPM si nr.16 / NN / 1999 al MLPAT ;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, inclusiv anexele;
- **Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si Codul Civil ;

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** , pentru **ORAS GAESTI, JUDETUL DAMBOVITA**, aprobat de Consiliul Local al Orasului Gaesti.

Obiectivele urmarite, elemente esentiale ale temei de proiectare :

- Determinarea conditiilor de configurare a cladirii cu functiune propusa de service auto, astfel incat sa se respecte relatiile de vecinatate ;
- Integrarea corecta a cladirii propuse in zona construita existenta a parcelei, proprietate a beneficiarului, astfel incat sa nu se creeze incomodari in functionarea obiectivului;
- Determinarea elementelor urbanistice care vor sta la baza reconformarii pariale a parcelei pentru obtinerea autorizatiei de construire si anume :
 - dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei; stabilirea acceselor in cladire ;
 - asigurarea accesului si pietonal ;
 - reglementari privind relatia de vecinatate individual - colectiv si public - privat ;
 - * echiparea cu utilitati tehnico – edilitare a cladirii;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- PUG si RLU Oras Gaesti, aprobat conform legii prin HCL nr. 60/2000 ;
- Planul de Amplasament si Delimitare a corpului de proprietate;
- Dovada titlului de proprietate asupra terenului ;
- Certificat de urbanism nr. 6/ 10.01. 2020
- Extras de Carte Funciara ;
- Legislatia specifica activitatii de amenajarea teritoriului si urbanism si cea complementara ;
- Cartarea terenului ;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG si in zona

In plansa nr. 1. "Incadrare in teritoriu si localitate", sc.1 : 25000 este prezentata pozitia parcelei care face obiectul PUZ in cadrul teritoriului administrativ al orasului Gaesti.

Parcela este amplasata in zona estica a teritoriului intravilan aprobat. Arterele majore de circulatie la nivelul teritoriului care fac legatura orasului Gaesti cu localitatile din teritoriu sunt : DN 7, DN 61, DN 72, DJ 702E, DC91B.

Reteaua hidrografica este reprezentata de paraul Potopul si paraul Rastoaca.

Orasul Gaesti se invecineaza cu urmatoarele unitati teritoriale : comuna Dragodana, comuna Mogosani, comuna Petresti, comuna Gura Foi.

In plansa nr. 2. "Incadrare in P.U.G. ", sc.1: 5000 este prezentata zonificarea functionala existenta conform PUG aprobat si pozitia amplasamentului studiat in raport cu aceasta. Parcela care face obiectul PUZ este situata in zona estica a orasului Gaesti delimitata conform PUG aprobat si apartine « subzonei pentru locuire »

Se constata compatibilitatea functiunii propuse (comert, prestari servicii) cu structura functionala a zonei stabilita in PUG.

Este prezentata de asemenea trama stradala majora a orasului Gaesti compusa din drumul national DN 7 (strada 13 Decembrie) si DN72(strada 1 Decembrie) si strazile locale secundare (circulatia locala), inclusiv aleile publice carosabile care asigura accesul la parcela care face obiectul PUZ.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul destinat viitorului obiectiv este plan, stabil, la data efectuării cartării de suprafață, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Stratul acvifer freatic este cantonat la cca. -5.00-7.00m de la cota terenului natural.

Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila cafeniu-galbuie, plastic vartoasa, incepand cu cota -1.00m de la cota terenului natural.

Presiunea convenționala conform STAS 3300/2-1985 la sarcini fundamentale, pentru stratul de argila cafeniu-galbuic, plastic vartoasa, este 250kPa si corespunde la adancimea de fundare -2.00m de la cota terenului natural si lățimi ale fundațiilor b=1.00m. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convenționala se corectează conform aceluiași STAS:

- la h=1.00m, $P_{conv.}=210kPa$;
- la h=-1.50m, $P_{conv.}=230kPa$;
- la h=-2.00m, $P_{conv.}=250kPa$.

Se vor respecta prevederile normativului NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață si normativului NP 126/2010 cu privire la fundarea pe terenuri cu fenomene de contractie-umflare în zona de variație sezoniera a umidității.

Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma realizării obiectivului este necesar :

- se vor lua masuri pentru preintampinarea pătrunderii apei in fundații;
- in jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minima de 0.90m prevăzute cu o panta de 4-5‰ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
- trotuarele se vor așeza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m;
- conductele purtătoare de apa ce intra si ies din obiectiv vor fi prevăzute cu racorduri elastice si etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ;
- suprafața terenului înconjurător va fi amenajata astfel incat sa asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul obiectivului;
- se recomanda ca fundațiile sa fie prevăzute cu centuri armate ;
- gropile de fundații nu vor fi expuse insolatiei, precipitațiilor sau inghet-dezghetului;
- săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.

2.3. Circulatia

Parcela care face obiectul PUZ este delimitata pe latura de vest de strada Labirint. Accesul carosabil si pietonal pe parcela care face obiectul PUZ se asigura din strada Labirint, fara afectarea domeniului public al orasului Gaesti.

2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 4 - " Situatia existenta", scara 1 :500, este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata si caracteristicile parcelei proprietate privata a persoanelor fizice **OLTEANU MARIAN SI OLTEANU ANUTA**, cu suprafata totala de **2555 mp**.

- * parcela cu suprafata de **2555 mp**, este compusa din terenul cu categoria de folosinta « **curti constructii** » cu suprafata de 1313 mp si terenul cu categoria de folosinta « **arabil** »cu suprafata de 1242 mp, identificata prin numarul **cadastral 70131** apartine beneficiarului, conform Contractului de vanzare - cumparare **autenticat cu nr. 1572 / 29.08.2000**.

NR.CRT.	NUMAR CADASTRAL	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (MP)
1	NC 70131	OLTEANU MARIAN si OLTEANU ANUTA	Cc	1313
2			A	1242
TOTAL				2555

Vecinatatile parcelei cf. planului de amplasament si delimitare a bunului imobil :

- Nord : Str. Labirint - pe distanta de 6,55 m ;
- Nord : MD Studineanu Stan - pe distanta de 67,13 m ;
- Est : Bazot Constantin - pe distanta de 41,32 m ;
- Sud : Paraul Rastoaca - pe distanta de 78,30 m ;
- Vest : Str. Labirint - pe distanta de 30,98 m ;

Funciunea dominanta a zonei in care se integreaza parcela care face obiectul PUZ este « zona rezidentiala de densitate mica – preponderent locuinte unifamiliale », conform PUG aprobat prin HCL nr.60/2000.

- Forma parcelei : cvasidreptunghiulara ;
- Pe parcela studiata se afla constructia : C1 – locuinta , in suprafata de 151 mp .

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	2555	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA, din care:	151	6%
LOCUINTA	151	
SUPRAFATA DESFASURATA:	253	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE PE PARCELA, SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	2522	99%
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=6%; CUT=0,1; NR. NIV. :P+M		

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

In plansa nr. 4 – « Situatia existenta « sc.1:500 este prezentata limita zonei studiate in PUZ care cuprinde proprietatea beneficiarului, constructia existenta(casa) pe proprietatea beneficiarului si vecinatatile imediate.

In vecinatatea apropiata zonei studiate se afla :

- Scoala Gimnaziala "Radu cel Mare";
- Ema Panificatie SRL;
- Agrisol;

Cladirile existente in vecinatate nu au valoare arhitecturala sau ambientala.

Parcela care face obiectul documentatiei PUZ nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inscris in LMI.

Distantele fata de vecini pe fiecare reper cardinal:

Nord- locuinta functionala la 8,80 m si la 10,80 m;

Est- locuinta la 288,00 m;

Sud- locuinta la 34,00 m

Vest- locuinta la 10,50m , cladiri servicii la distanta de 35,00 m;

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 8,80 m.

2.5. Echiparea edilitara

In zona studiata, de-a lungul strazii publice exista sisteme centralizate publice pentru furnizare utilitati : apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale la care este bransata locuinta existenta.

Rețelele publice existente vor trebui existinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilitati.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre spatiile verzi de pe parcela.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

In zona studiata nu exista riscuri antropice care sa conduca la constrangeri privind modul de utilizare al terenului,

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este depozitarea, imprastierea deseurilor menajere, sau de alta natura in alte locuri decat cele amenajate in acest scop.

Beneficiarul va trebui sa incheie contract cu o firma specializata pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia de deseuri controlata de administratia publica locala.

2.7. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii cu destinatia de : service auto si locuinta P+1 prin eforturile private ale beneficiarilor, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna functionare a unor asemenea functiuni. Se scoteaza pe o imbunatatire a gradului de servire al locuitorilor din zona si diversitatea serviciilor oferite.

Optiunile populatiei vor fi exprimate si prin urmarirea etapelor din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevazute de Ordinul nr. 2701/2010.

Pana la data elaborarii documnetatiei PUZ nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea riveranilor din zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a service-ului. auto cu functiunea dominanta **IS** "instituti publice si servicii de interes general"(prestari servicii,comert) si a locuinte cu functiunea dominanta **Li**- "zona locuire si functiuni complementare" astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;

- Definirea edificabilului se va face astfel incat rețelele publice existente din zona sa nu fie afectate;

- La stabilirea edificabilului propus s-a tinut cont de normele de proiectare privind NP 004/2003;

In urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma ca parcela este construibila, cu conditia elaborarii si aprobarii documentatiei PUZ si obtinerea avizelor de la toate institutiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul orasului Gaesti, UTR 8, iar administratia publica locala a conditionat autorizarea construirii de elaborarea si aprobarea unui PUZ cu regulament local de urbanism aferent, pe baza caruia sa se studieze modul de realizare a investitiei propuse si amenajarile aferente.

- Functiunea propusa : **IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general si Li – zona locuire si functiuni complemetare**

3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Functiunile de locuire existente in zona, alaturi de unitatile economice existente nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a activitatilor vecine.

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :

Etapa I : lucrari de sistematizare a terenului, realizarea bretelelor de intrare/iesire auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, separatoare, etc) si imprejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse –service auto si amenajarea spatiilor verzi perimetrare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorilor privati **OLTEANU MARIAN SI OLTEANU ANUTA.**

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala : **nu este cazul.**

Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale/ de stat.

Numarul de salariati estimat : cca 3.

Locari casa estimati: cca 5

3.4. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal la trama majora a orasului Gaesti, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona, precum solicitarilor crescute venite din partea proprietarilor de terenuri din zona, in vederea executarii de investitii comerciale/prestari servicii/industriale.

Gradul de asigurare cu utilitati al zonei si perspectivele sale de dezvoltare prin cresterea valorii comerciale/industrie nepoluanta sustin si justifica demersul beneficiarului. Imbunatatirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este inca un motiv pentru realizarea investitiei propuse prin PUZ , mai ales ca parcela este neconstruita si nevalorificata.

3.5. Modernizarea circulatiei

In plansa " Reglementari urbanistice – Zonificare " scara 1:500 sunt prezentate edificabilele maxime admise ale service-ului auto si locuintei P+1.

Accesul, stationarea, circulatia pe parcela s-a organizat astfel incat sa asigure:

- siguranta autovehiculelor si utilizatorilor service-ului auto;
- un parcurs minim al autovehiculelor pana la service auto;

Trafic (estimare)

Service-ul auto va atrage un trafic de 10 autoturisme pe zi.

Amenajarea accesului

Accesul s-a amenajat conform "Normativului pentru proiectarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice"- AND 600 .

Accesul la obiective este simplu, racordat cu arce de cerc cu raze de 5,50 m.

Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcela, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus in incinta trebuie sa respecte normele privind fluenta si siguranta traficului auto.

Pentru functiunile propuse se alocă locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii astfel :

Conform Anexei nr.5 din RGU, pct.5.11. este necesar amenajarea « 1 loc de parcare – locuinta.

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, service-ul auto se incadreaza la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederilor RGU, pct. 5.3., pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 mp;

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

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

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

Fluxul auto propus in incinta respecta normele privind fluenta si siguranta traficului auto. Au fost propuse 15 locuri de parcare de-alungul aleii carosabile private pentru rezidenti si pentru activitatea de servicii.

Surgerea apelor

Apele pluviale se dirijeaza catre zonele plantate din incinta proprietatii beneficiarilor. Apele meteorice colectate de pe toate suprafetele betonate, inclusiv din parcuri se trec prin separatorul de hidrocarburi, grasimi si dezinisipator amplasat pe parcela si apoi se deverseaza in reseaua de canalizare propusa pe parcela.

Capacitati de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonantei nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 " Mase si dimensiuni – maxime admise si caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului (Str.. Labirint) : 3,50 – 8,00 metri;

- gabaritul drumurilor din incinta : 6,00 metri;

- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;

- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta prestari servicii - IS desfasurate in cladiri – P+1 si Li – zona locuire si functiuni complementare desfasurate intr-o cladire P+1.

Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se definesc **edificabilele propuse**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine:
 - ■ Retrageri minime edificabil maxim admis service auto:
 - - retras minim 5,0 m fata de latura posterioara a proprietatii;
 - - retras minim 2,0 m fata de latura de nord(pana la limita cu functiunea de locuire);
 - - retras minim 5,0 m fata de strada Labirint;
 - - retras minim 1,0 m fata de latura de sud;
 - ■ Retrageri minime edificabil maxim admis locuinta P+1 :
 - - retras minim 5,0 m fata de latura posterioara a parcelei;
 - - retras minim 0,60 m fata de latura de nord;

- - retras minim 5,0 m fata de strada Labirint ;
- - retras minim 2,0 m fata de latura de sud(pana la limita cu functiunea de servicii);
- Se stabileste **H maxim** astfel:
 - spalatorie auto : **Hmaxim = 10,0 m**;
 - locuinta : **Hmaxim = 10,0 m**;
- Recomandări pentru finisajele interioare pentru pavimente si pereți utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat: plafoanele si accesoriile suspendate trebuie să fie construite si finisate astfel încât sa prevină acumularea de murdărie.
- Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cca 278 mp (cca 20 %) pentru functiunea de servicii si in suprafata de 407 mp (cca. 35%) pentru functiunea de locuire)
- Spatille verzi vor fi alcatuite din plantatie joasa spre strada si plantatie medie si inalta spre limita laterala si posterioara a parcelei cu rol ambiental si de protectie.
- Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate si transportate la deponia ecologica.
- Circulatia carosabila in incinta (platformele betonate) au fost proiectate corespunzator necesitatilor de trafic. Au fost respectate prevederile normelor tehnice P118/1999, art. 2.9. fiind asigurat accesul pentru interventia pompierilor in caz de incendiu.
- Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate va fi asigurata prin rigole si guri de scurgere carosabile, legate la separatorul de hidrocarburi, grasimi si dezinisipator din incinta.

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	2555		100%
* ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL, din care:	1393	100%	55%
SUPRAFATA CONSTRUITA	488,00	35%	
SUPRAFATA DESFASURATA	976,00		
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE PE PARCELA, ALTE AMENAJARI:	627,00	45%	
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	278,00	20%	
*ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME din care:	1162	100%	45%
SUPRAFATA CONSTRUITA	407	35%	
SUPRAFATA DESFASURATA	814		
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE PE PARCELA, ALTE AMENAJARI:	348	30%	
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	407	35%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=35%; CUT=0,7, NR. NIV. : P+1/10,00M			

In plansa "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru parcela care a generat PUZ, edificabilele propuse pentru statia service auto si pentru locuinta, amenajarile specifice si spatiile verzi propuse pe parcela care generat PUZ.

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa "Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune bransarea investitiei la linia electrica existenta pe strada Labirint conform avizului SC Electrica SA.

Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

Se asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa potabila si canalizare existente pe Labirint conform avizului obtinut de la gestionarul de retea.

Apele pluviale din incinta investitiei vor fi dirijate catre separatorul de hidrocarburi . Se propune realizarea unui separator de hidrocarburi pe parcela studiata.

Alimentarea cu gaze

Se asigura prin extinderea retelei de gaze naturale existenta pe strada Labirint conform avizului obtinut de la gestionarul de retea

Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protecție si siguranța a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

Gospodaria comunala

Se vor amenaja platforme speciale pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri ecologica.

3.8. Protectia mediului

* Se vor lua masuri ca lucrarile sa fie executate de un antreprenor de specialitate, cu respectarea solutiilor tehnice prezentate;

* Se vor lua masuri ca organizarea de santier sa fie realizata strict in limitele parcelei care face obiectul PUZ fara a bloca caile de acces;

* Se vor lua masuri ca la executarea lucrarilor sa se respecte toate prevederile legale prevazute in acte normative, STAS-uri, HG-uri pentru fiecare tip de lucrare in parte.

* In timpul lucrarilor de organizare de santier se vor lua masuri privind siguranta circulatiei rutiere si pietonale, prin semnalizarea pe timp de zi si de noapte a obstacolelor create in timpul executiei.

* Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerele amplasate pe parcela; proprietarul vor face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia ecologica ;

- * Se vor amenaja spatii verzi propuse pe parcela de cca 278 mp (cca 20 %) pentru functiunea de servicii si in suprafata de 407 mp (cca. 35%) pentru functiunea de locuire)

- Alimentarea cu apa si canalizarea apelor menajere si pluviale vor fi asigurate in sistem public.

- S-a evidentiat ca impactul emisiilor de hidrocarburi asupra aerului este strict local.

- Concentratiile acestor emisii, conform masuratorilor efectuate la statiile aflate in functiune, scad foarte accentuat odata cu cresterea distantei fata de sursa.

- Avand in vedere aceste constatari se estimeaza ca in zona nu vor aparea probleme deosebite.

- In ceea ce priveste impactul asupra mediului a nivelului de zgomot produs de autovehicule, se apreciaza ca acesta nu va diferii de cel produs de circulatia autovehiculelor pe calea publica vecina.

- Sistematizarea verticala a terenului afectat de amplasamentul service-ului auto se va face tinand cont de diferentele de cote de nivel .

Lucrarile, dotarile si masurile speciale care se vor lua pentru retinerea poluantilor, conduc la concluzia ca amplasarea service-ului auto va crea un climat adecvat si nu va afecta imprejurimile din punct de vedere peisagistic si privind protectia mediului.

Fata de cele mentionate se estimeaza ca impactul activitatii analizate asupra factorilor de mediu din zona este neglijabil, in conditiile unei exploatare corespunzatoare a obiectivului studiat.

3.9. Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata;

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic al terenurilor.

In plansa “ Proprietatea asupra terenurilor” s-au prezentat tipurile de proprietati asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Se propune realizarea unui auto pe un teren cu suprafata de **2555 mp**, proprietate a beneficiarilor, persoane fizice, **OLTEANU MARIAN SI OLTEANU ANUTA** pentru care s-a incheiat un contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1572/29.08.2000.

- * Se va respecta Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare.
- * **Indicatori urbanistici, valori stabilite in PUZ : pentru service auto: POT = 35 %; CUT = 0,7 si pentru locuinta : POT = 35%, CUT = 0,7.**
- * Pe parcursul executiei lucrarilor, programul de lucru se va stabili cu acordul Consiliului Local al orasului Gaesti, ori potrivit regulilor stabilite de acesta, astfel incat sa nu fie afectata excesiv linistea riveranilor din vecinatate a amplasamentului.

Intocmit,
urb. Miruna Chiritescu

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ « CONSTRUIRE SERVICE AUTO »

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 PUZ « CONSTRUIRE SERVICE AUTO », strada Labirint, oras Gaesti, nr. 13 **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii si aprobarii conform legii.

1.4. **Aprobarea unor modificari ale RLU aferent PUZ aprobat, se poate face cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o documentatia initiala.**

Nu se vor face interventii cu caracter modificador 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 Legea 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor si HGR. nr. 525/1996 (cu modificari ulterioare), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu Legea amenajarii teritoriului si urbanismului nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul MLPTL nr.1943/2001, precum si cu celelalte acte normative specifice si/sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este intocmit in conformitate cu "Ghidul privind Metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, GM - 010 -2000 emis prin Ordinul nr. 176 / N / 16 August 2000 de catre MLPTL si cu "Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – reglementare tehnica aprobata cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este o suprafata de **2555 mp**, terenuri curti constructii si arabil in intravilanul orasului Gaesti, strada Labirint, nr. 13, proprietate a beneficiarilor, persoane fizice, **OLTEANU MARIAN SI OLTEANU ANUTA** conform contractului de vanzare - cumparare autentificat cu nr. 1572 din 29.08.2000.

3.2. Functiunea dominanta a constructiei si amenajarilor care vor ocupa suprafata de teren studiata in PUZ (**2555 mp**) este **IS - prestari servicii – service auto si Li – locuire si functiuni complementare – locuinta.**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale PUZ si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 5.1 " Reglementari urbanistice-zonificare " si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

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 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 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.

5.3. Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati, cu avizul gestionarilor de utilitati.

Utilizari permise

Orice fel de constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitori interesati.

Utilizari interzise

Orice constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele de echipare tehnico – edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

5.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

5.4.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei : functiunea de " comert " si functiunea de " locuire ", stabilita prin prezentul RLU.

5.4.2. Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in prezentul RLU.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

a.1. Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunilor de servicii si de locuire.

a.2. Teritoriul studiat in PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privata persoane fizice, **OLTEANU MARIAN SI OLTEANU ANUTA** si se incadreaza la subzona unitatilor " PRESTARI SERVICII" – service auto si "LOCUIRE" – doua subunitati functionale.

a.3. In plansa nr. 5.1 « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE » este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru teritoriul care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansa nr.5.1)

SERVICE AUTO : activitati comerciale, cladire cu regim de inaltime P+1

LOCUINTA P+1 – locuire si functiuni complementare

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

7. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)

CAP.1 GENERALITATI

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

7.1.1. Subzona servicii, aferenta spatiului cu destinatia de service auto;

7.1.2. Subzona aferenta activitatilor tehnico – edilitare ;

7.1.3. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental;

7.1.4. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autovehicule pentru transport, personalul de deservire (salariati) si clienti ;

7.2. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ : **IS** – zona institutii publice si servicii de interes general.

- prestari servicii/comert, organizata in spatii inchise (service auto) ,alte functiuni in relatie directa cu functionarea spatiului de baza : grupuri sanitare, spatii tehnice, etc.

7.3.Functiuni complementare functiunii servicii si comerciale. Sunt admise spatii pentru birouri (administratie), grupuri sanitare, spatii tehnice, spatiu depozitare, receptie, camera de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatii; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila si pietonala (inclusiv parcaje), pompe, rezervoare, totem, semnalistica, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunală (depozitarea temporara a deseurilor menajere).

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

7.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiată cu functiune IS " institutii publice si servicii de interes general" - utilizarea stabilita in PUZ , conform art. 5.1.

7.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

7.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**7.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)**

7.7.1. Se permite divizarea in maxim 3 parcele;

7.7.2. Parcela care face obiectul PUZ nu este supusa riscurilor naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric.

7.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

7.8.1. Edificabilul propus ce urmeaza a ingloba constructiile propuse va fi amplasat la o distanta de minim 5,00 m fata de aliniamentul principal al parcelei (aliniament nou propus) spre strada Labirint conform plansei " Reglementari urbanistice – Zonificare ".

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

■ **7.9.1.** Edificabilul propus se amplaseaza conform prevederilor din plansa "Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel :

- ■ Retrageri minime edificabil maxim admis service auto:
- - retras minim 5,0 m fata de latura posterioara a proprietatii;
- - retras minim 2,0 m fata de latura de nord(pana la limita cu functiunea de locuire);
- - retras minim 1,0 m fata de latura de sud;

7.10. CIRCULATII SI ACCESE

7.10.1. Accesul carosabil si pietonal principal pe parcela se asigura din strada Labirint si nu va afecta siguranta si fluenta traficului auto pe drumul public. Accesul si iesirea de pe parcela privata se va asigura prin intermediul unei bretele private realizate pe cheltuiala beneficiarului conform prevederi plansa " Propunere de ilustrare urbanistica".

7.10.2. Spatiile destinate circulatiilor trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele. Se propune ca toata incinta sa fie betonata cu exceptia spatiilor verzi pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

7.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

7.11.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei se va face in afara spatiului public (zona strazii Labirint), obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

7.11.2. Pe proprietatea beneficiarului au fost prevazute locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii conform Anexei nr. 5 din HG 525/1996 actualizat. Au fost prevazute 15 locuri de parcare pe platforma betonata din incinta.

7.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

7.12.1. Se stabileste **H maxim** astfel: service auto: **Hmaxim = 10,0 m**;

7.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

7.13.1. Volumele construite vor fi simple(de exemplu:profile metalice diverse din tabla zincata vopsita/cutata/panouri sandwich; fundatii izolate; invelitoare tip terasa/sarpanta; tamplarie PVC cu geamuri termoizolante) si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

7.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

7.14.1. Cladirile propuse (service auto) vor fi racordate la retelele de energie electrica, apa, canalizare si gaze conform avizelor obtinute .

7.14.2. Este obligatorie asigurarea celorlalte utilitati in sistem privat : separator de hidrocarburi, grasimi pe parcela care sa precolteze apele uzate rezultate de pe platforma betonata (plansa " Reglementari echipare edilitara ").

7.14.3. Este interzisa autorizarea constructiilor, fara asigurarea echiparii cu toate utilitatile.

7.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

7.15.1. 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;

7.15.2. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m la arbori si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manciuira, plopul alb, plop negru piramidal, mesteacan, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

7.15.3. Au fost propuse spatii verzi in proportie de cca 20% din suprafata totala a parcelei.

7.16. IMPREJMUIRI

7.16.1. Inaltimea maxima sa fie de 2,0 m. Se permit imprejmuiri opace pe limitele laterale si posterioara. Pentru limita care s einvecineaza cu domeniul public se permit imprejmuiri transparente cu soclu opac .

7.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

7.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 5.1 "Reglementari Urbanistice-Zonificare", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

POT (maxim) = 35 % ; CUT (maxim)= 0,7;

8. LMu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P+1

CAP. 1 GENERALITATI

8.1. Functiunea dominantă a zonei este locuire si functiuni complementare.

8.2. Subzonele care compun zona studiata in PUZ :

8.2.1. Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale ;

Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferenta echipamentelor tehnico edilitare ;

8.2.2. Functiunile complementare admise pe parcela din subzona Li(birouri, agentii, activitati liberale etc.) : **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

8.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din Li :

- locuinta in proprietate privata;

- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;

- amenajari aferente locuintei : foisor, cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

- comert;

8.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei unui spatiu comercial la parterul cladirii de locuit se recomanda :

- sa aiba acces separat de cel al locatarilor;

- sa aiba asigurate locurile de parcare conform prevederilor din Anexa nr. 5 din RGU;
- sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii diagnosticului arheologic intruziv, urmata de cercetarea arheologica preventiva care se va realiza inainte de construire.

8.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona Li :

8.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa etc.

8.6.2. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

8.7.1. Se permite dezmembrarea in maxim 3 parcele.

8.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

8.8.1. Cladirea propusa pe Str. Labirint si care face obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 5.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel:

- - retras minim 5,0 m fata de strada Labirint

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

8.9.1. La amplasarea cladirilor de tip Li propuse in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 5.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel :

- Retrageri minime edificabil maxim admis locuinta P+1 :
 - - retras minim 5,0 m fata de latura posterioara a parcelei;
 - - retras minim 0,60 m fata de latura de nord;
 - - retras minim 2,0 m fata de latura de sud(pana la limita cu functiunea de servicii);

8.10. CIRCULAȚII SI ACCESE

8.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe str. Labirint.

8.10.2. Accesul la locuinta se asigura pe fatada principala dinspre str. Labirint

8.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR –edificabilul are un loc de parcare , conform prevederilor Anexei 5 din RGU- este necesar 1 loc parcare>> locuinta.

8.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

8.12.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi : Hmaxim cornisa = 8,0 m ; Hmaxim coama = 10,0 m

8.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

8.13.1. Arhitectura noilor clădiri se va incadra din punct de vedere arhitectural in zona;

8.13.2. Se interzice utilizarea de culori stridente la finisajele exterioare ale cladirilor; culorile vor fi calde, pastelate; se recomanda acoperisuri din tabla solzi in culori asortate cu finisajele exterioare.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

8.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

8.14.1. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

8.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

8.14.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru constructii (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

8.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

8.15.1 Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 407 mp (35%).

8.16. IMPREJMUIRI

8.16.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Inaltimea maxima admisa de 2,0m, din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca.

8.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

8.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 35,00 % ; CUT = 0,7; Nr. niv. = P+1

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU