



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

Mob: +40735028338

Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA DEPOZITARE SI TRANSPORT (ZID) IN ZONA DE LOCUIRE (L) SI DEZMEMBRARE TEREN IN MAI MULT DE 3 PARCELE

*Comuna Aninoasa, Sat Viforata, strada Mihai Viteazul , UTR 7,
judet Dambovita*

**Beneficiari : Sima Ion, Sima Elena, Popescu Nicusor Marian si Popescu
Elena**

OPIS

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. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in teritoriu si in localitate, in PUG si in zona
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. 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 :

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 42 / 13.02.2020
CONTRACT DE VANZARE autentificat cu nr. 4504/18.12.2017
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL NC 73864
EXTRAS DE CARTE FUNCARA NC 73864
CONTRACT DE VANZARE autentificat cu nr. 4505/18.12.2017
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL NC 73867
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL NC 73862
EXTRAS DE CARTE FUNCARA NC NC 73867
EXTRAS DE CARTE FUNCARA NC 73862
ACT DE DEZMEMBRARE autentificat cu nr. 34/06.01.2020
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL NC 74519
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL NC 74520
EXTRAS DE CARTE FUNCARA NC NC 74519
EXTRAS DE CARTE FUNCARA NC 74520

PIESE DESEDATE

1.	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC 1 : 25000
2.	INCADREAREA IN PUG	SC. 1 : 5000
3.	INCADREAREA IN ZONA	SC. 1 : 2000
4.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 1000
5.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 1000
5.2.	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 500
6.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500
7.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 500
8.	PROFILE TRANSVERSALE	SC 1 : 100

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA DEPOZITARE SI TRANSPORT (ZID) IN ZONA DE LOCUIRE (L) SI DEZMEMBRARE TEREN IN MAI MULT DE 3 PARCELE**
2. Adresa: Comuna Aninoasa, Sat Viforata, str. Mihai Viteazul, UTR 7
3. Proiectant: **S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **Sima Ion, Sima Elena, Popescu Nicusor Marian si Popescu Elena**
5. Data: Februarie 2020

1.2 Obiectul P.U.Z.

Scopul documentatiei este de studiere a unui teren proprietate privata a beneficiarilor, persoane fizice, **Sima Ion, Sima Elena, Popescu Nicusor Marian si Popescu Elena** situat in comuna Aninoasa, sat Viforata, strada Mihai Viteazul, UTR 7. Scopul investitiei este de parcelare si valorificare a loturilor rezultate in urma dezmembrarii prin construirea de locuinte.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat in intravilanul comunei Aninoasa, sat Viforata, strada Mihai Viteazul, NC 73864, NC 73862, NC 73867, NC 74520, NC 74519 si apartine intravilanului aprobat al comunei Aninoasa, UTR 7.

Prin Certificatul de Urbanism nr. **42 / 13.02.2020** emis de eliberat de Primaria Comunei Aninoasa s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, deoarece conform Legii 350/2001 republicata, art.47, lit.e, pentru divizarea in mai mult de 3 parcele de teren , sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, ce va avea la baza Avizul de oportunitate emis in baza unui studiu de oportunitate. Schimbarea zonei functionale din zona industriala in locuire implica de asemenea realizare documentatie PUZ.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.32, alin (5), lit.a, prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG COMUNA ANINOASA si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehni Af; Planul de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

ANINOASA este unul din satele cele mai vechi din județ, fiind amintit la 29 aprilie 1453, În vremea domniei lui Vlad Călugărul (1482 – 1495), satul Aninoasa a fost pierdut „cu rea hiclesie” de bunicul lui Hamza Turcul ; domnul l-a dăruit unui apropiat al său numit Miclo.

Soția și fiul acestuia l-au vândut apoi lui Neagoe Basarab (1512 – 1521), care l-a încredințat mitropoliei din Târgoviște, ctitoria sa. La dania lui Neagoe s-a adăugat apoi aceea a lui Radu vodă Bădica, ce a dăruit perperii încasați din viile satului (8 Noiembrie 1523). Satul a fost întărit apoi de numeroși domni mitropoliei la: 31 octombrie 1529, 7 aprilie 1534, 28 ianuarie 1538, 21 iunie 1560, 8 septembrie 1568, 1615 etc. Încă din sec. XV, pe teritoriul satului existau podgorii renumite care au intrat treptat în stăpânirea mitropoliei.

Spre sfârșitul secolului, Constantin Brîncoveanu cumpărând proprietățile de la Săteni și Doicești, mitropolia a cedat viile de acolo, primind „alte vii în dealul Aninoasei.

La sfârșitul sec. XIX era vestit prin cantitățile mari de vin de bună calitate produs pe dealurile din jur (Cornetul, Ogrăzile și Fețile); pe partea de câmpie a satului se produceau cantități mari de porumb. La începutul sec. XX a început exploatarea cărbunelui

Școala a fost înființată la 1838. În 1844 localul avea două camere și o sală.. În 1890 a început construirea localului nou de școală, care nu se terminase încă în 1893. În 1925 funcționau 4 clase, cu cursuri pentru adulți, iar în 1926 se înființează un atelier de lucru manual și o bibliotecă școlară.

2.2. Incadrarea in teritoriu, in PUG, in zona

Amplasamentul studiat este situat la distanța de cca.350 m de drumul national DN 71.

Datorita zonelor industriale existente in vecinatate si accesibilitatii usoare (drumul national DN 71 si DJ 718, drumuri asfaltate) , in zona se preteaza dezvoltarea activitatilor economice (servicii si industrie).

In plansa 1 "Incadarea in teritoriu si in localitate" sc.1:25 000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de limita teritoriului administrativ si limita teritoriului intravilan a comunei Aninoasa si marile artere de circulatie. La nivelul teritoriului administrativ al comunei Aninoasa se regasesc urmatoarele artere de circulatie majore : DN 71, DJ 717, DJ 718, DC 143, etc. Reteaua hidrografica este reprezentata de raul lalomita.

In plansa nr. 2 – “ Incadrarea in PUG “, scara 1 : 5000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ in relatie cu functiunile compatibile din vecinatate – industrie, servicii, precum si relatia amplasamentului cu drumul judetean DJ 718.

Zona in care se va integra amplasamentul are functiunea dominanta “industrie”. Terenul este situat pe partea dreapta a drumului national principal DN71 (Aleea Sinaia) , directia de mers Targoviste - Sinaia. Tendinta generala de utilizare a terenurilor din zona este alocarea de functiuni industriale.

In plansa 3 "Incadarea in zona", scara 1:2000 este prezentata pozitia amplasamentului care face obiectul PUZ in raport cu functiunile din imediata vecinate. Parcela se inscrie zonei industriale(conform PUG aprobat prin HCL 46/2013).

Distanța de la amplasamentul studiat pana la limita administrativa a comunei Aninoasa este de cca 500 m. In zona avem Directia Sanitara Veterinara si pentru Protectia Animalelor Blobaza Aninoasa, Amiras C&L Impex S.R.L., DSG Motor World,Supercom, Proleasing Motors , etc.

Amplasamentul are acces carosabil public prin intermediul strazii Mihai Viteazul - DJ 718, racordat la DN 71.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona studiata apartine unitatii majore a tarii cunoscuta sub denumirea “Campia Inalta a Targovistei”.

Stratul acvifer freatic este situat la cca 8 – 9 m de la cota terenului natural.

Climatic, zona studiata se caracterizeaza astfel:

- Temperatura minima absoluta : - 28⁰ C;
- Temperatura maxima absoluta : + 40,4⁰ C;
- Temperatura medie anuala a aerului : + 10⁰ C;

- Adancimea in inghet $h = -0,90\text{m}$ STAS 6054/77;
- Precipitatii medii anuale: 650 mm;
- Vanturi dominante: N – VE – SV;
- Incarcari date de vant:
 - presiunea de referinta $q_{ref} = 0,4$ mediata pe 10 min cu interval mediu de recurenta 50ani;
 - viteza vantului (m/s): $v = 31$ mediata pe 1 min la 10m cu interval mediu de recurenta 50ani;
 - incarcari date de zapada pe sol : $s_{0,k} = 2,0 \text{ KN/m}^2 - \text{IMR} = 50$ ani de ani;
- Seismicitate – valoarea de varf a acceleratiei terenului: $a_g = 0,28g$;
- Perioada de colt: $T_c = 1,0$ sec.

Concluzii si recomandari

- Terenul afectat este stabil, nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico – geologice de instabilitate sau degradare;
- Se recomanda ca strat de fundare pentru viitorul obiectiv stratul de argila prafoasa;
- Adancimea de fundare va fi incepand cu $h = -1,50\text{m}$ de la cota terenului natural;
- Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara daca fundatiile vor fi portante. Se vor executa lucrari de protejare a fundatiilor cu trotuare in jurul constructiilor in scopul evitarii afectarii acestora prin modificarea starii naturale a argilei datorita variatiei procentului de apa din porii acestora.
- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasata etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.
- Sapaturile se vor executa in taluz pe o panta de $3/2$ sau sprijiniri daca taluzul este vertical la adancimi mai mari de $-2,00\text{m}$;
- La cca 5 m de la marginea platoului pe versant a fost observat un inceput de eroziune care poate fi stopata prin plantarea unor arbusti sau alte specii de pomi.
- Amplasamentul se incadreaza potrivit studiului geotehnic la “ **risc geotehnic redus** “.

2.4. Circulatia

Amplasamentul ce face obiectul PUZ beneficiaza de posibilitate de acces direct la circulatia publica carosabila si pietonala din zona drumului judetean DJ 718. Acest drum se racordeaza cu DN 71.

Drumul judetean DJ 718 (Strada Mihai Viteazul) este asfaltat si este amenajat in profil transversal.

Latimea zonei drumului (zona publica) variaza intre 16,0 m si 17,0 m ceea ce va permite reconfigurarea sa in viitor.

Conform prevederilor Ordonantei nr. 43/1997 actualizata privind regimul drumurilor, drumurile de interes local apartin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se afla, iar drumurile comunale, care asigură legăturile între reședința de comuna cu satele componente sau cu alte sate.

Conform prevederi Ord. nr.47/1997 republicat, art.11, drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.

Strada Mihai Viteazul (DJ 718) reprezinta o artera de circulatie importanta la nivelul comunei Aninoasa, este asfaltata, stare tehnica buna, are doua benzi de circulatie (o singura banda pe sens).

2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 4 - “Situatia existenta” sc 1:1000 este prezentat modul de utilizare a parcelelor proprietate privata, persoane fizice: Sima Ion, Sima Elena, Popescu Nicusor Marian si Popescu Elena si urmatoarele tipuri de limite :

- limita teritoriului intravilan aprobat prin PUG;

- limita zonei studiate ;
- limita parcelelor proprietati privati care fac obiectul studiului ;
- categoria de folosinta a terenului si posibilitatea de acces la circulatia publica;
- functiunile din vecinatatea amplasamentului(industrie, servicii si locuinte) ;

Proprietatea beneficiarului are urmatoarele caracteristici:

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata totala de **16503 mp**, NC 73864, NC 73862, NC 73867, NC 74520, NC 74519 are categoria de folosinta "curti constructii/arabil intravilan".

Amplasamentul este format din 5 parcele, cu urmatorii vecini :

Parcela cu NC 73864 (suprafata 2380 mp) astfel :

Nord - NC 74237	- pe distanta de 89,64 m ;
Nord - Bucura Gheorghita	- pe distanta de 2,51 m ;
Est - Bucura Gheorghita	- pe distanta de 25,05 m ;
Sud - NC 73867(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 56,13 m ;
Sud - T.A.P Aninoasa	- pe o distanta de 39,05 m ;
Vest - NC 2392	- pe o distanta de 25,18 m ;

Parcela cu NC 73862 (suprafata 720 mp) astfel :

Nord - NC 73807	- pe distanta de 67,20 m ;
Est - Str. Mihai Viteazul (DJ 718)	- pe o distanta de 8,05 m ;
Sud - NC 74520(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 67,20 m ;
Vest - NC 73867(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 13,40 m ;

Parcela cu NC 73867 (suprafata 7715 mp) astfel :

Nord - NC 73807	- pe distanta de 82,60 m ;
Est - NC 73862 (parcela beneficiarilor)	- pe distanta de 13,40 m ;
Est - NC 74520(parcela beneficiarilor)	- pe distanta de 165,86 m ;
Est - NC 1032	- pe distanta de 10,16 m ;
Est - NC 73519	- pe distanta de 10,74 m ;
Est - NC 2476	- pe distanta de 3,13 m ;
Est - NC 71977	- pe distanta de 22,66 m ;
Est - NC 1394	- pe distanta de 84,48 m ;
Sud - NC 71109	- pe o distanta de 24,57 m ;
Sud - NC 74048	- pe o distanta de 15,14 m ;
Vest - T.A.P. Aninoasa	- pe o distanta de 159,88 m ;
Vest - NC 73864(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 56,13 m ;
Vest - Bucura Gheorghita	- pe o distanta de 14,33 m ;

Parcela cu NC 74519 (suprafata 700 mp) astfel :

Nord - NC 74520 (parcela beneficiarilor)	- pe distanta de 35,95 m ;
Est - Str. Mihai Viteazul (DJ 718)	- pe o distanta de 19,00 m ;
Sud - NC1031	- pe o distanta de 38,27 m ;
Vest - NC 74520 (parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 18,86 m ;

Parcela cu NC 74520 (suprafata 4988 mp) astfel :

Nord - NC 73867(parcela beneficiarilor)	- pe distanta de 77,27 m ;
Nord - NC 73862 (parcela beneficiarilor)	- pe distanta de 67,20 m ;
Est - Str. Mihai Viteazul (DJ 718)	- pe o distanta de 19,97 m ;
Sud - NC 74519(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 54,81 m ;
Sud - NC 1031	- pe o distanta de 32,22 m ;
Sud - NC 1032	- pe o distanta de 29,51 m ;
Sud - NC 73867(parcela beneficiarilor)	- pe distanta de 49,70 m ;
Vest - NC 73867(parcela beneficiarilor)	- pe distanta de 38,89 m ;

NR.CRT.	PROPRIETARI	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA (MP)
1	SIMA ION, SIMA ELENA, POPESCU NICUSOR MARIAN si POPESCU ELENA	A INTRAVILAN	NC 73864	2380
2		A INTRAVILAN	NC 73862	720
3		A INTRAVILAN	NC 73867	7715
4		CC INTRAVILAN	NC 74520	4988
5		CC INTRAVILAN	NC 74519	700
TOTAL				16503

Amplasamentul care face obiectul studiului, este construit si nu este afectat de riscuri naturale. Pe parcelele cu numerele cadastrale NC 74519 si NC 74520 exista doua constructii, C2(spatiu depozitare – hala) si C3 (cladire birouri) propuse pentru desfiintare.

Parcelele care fac obiectul studiului nu se afla in zona construita protejata. Terenul este afectat de riscuri antropice in partea posterior-centrala unde este traversata de mai multe linii de medie tensiune LEA 20kV. Terenul se afla in zona de protectie si in culoarul de dezvoltare a drumului judetean.

In vecinatatea apropiata parcelelor care au generat PUZ exista mai multe cladiri cu destinatia de locuinte, regim de construire izolat si regim de inaltime mic P, P+1, P+1+M. Dezvoltarea urbanistica a zonei a cunoscut un important reviriment in perioada de boom-economic (anii 2007 – 2008), cand, la initiativa investitorilor privati s-au realizat mai multe documentatii de urbanism ce au avut ca scop parcelarea terenurilor in scopul realizarii de locuinte.

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	16503	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA, din care:	190	1%
- C2 - Spatiu depozitare(hala), propusa pentru desfiintare	115	
- C3 - Cladire birouri, propusa pentru desfiintare	75	
SUPRAFATA DESFASURATA:	16313	99%
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=1%; CUT=0,01; NR. NIV. :Parter		

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 inregistrat in LMI.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- delimitarea pe latura de sud-vest cu o linie electrica de medie tensiune;

2.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa si canalizarea menajera

Pe DJ 718 exista retea de distributie in sistem public pentru alimentarea cu apa potabila din care beneficiarul se va putea racorda.

Alimentarea cu apa si canalizarea menajera

Pe DJ 718 exista retea de canalizare din care beneficiarul se va putea racorda.

Alimentarea cu gaze

Pe DJ 718 exista retea de gaze din care beneficiarul se va putea racorda.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

Directia de scurgere a apelor pluviale : E - V;

2.7. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- Spatiile verzi publice necesita a fi intretinute corespunzator, inclusiv rigolele/santurile/acostamentele;
- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea propusa prin prezenta documentatie PUZ.

2.8. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii cu caracter de locuire prin eforturile private ale beneficiarilor, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna functionare a unei asemenea functiuni

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 documentatiei 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 investitiei propuse cu functiunea dominanta **L - zona rezidentiala pentru locuinte si functiuni complementare, regim de inaltime : Parter+ Etaj+Mansarda**, 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 retelele publice existente din zona sa nu fie afectate;

- La stabilirea edificabilului propus s-a tinut cont de prevederile Codului Civil actualizat, de prevederile PUG aprobat si prevederile Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

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

Nu se induc servituti parcelelor invecinate.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr.46/30.09.2013, parcela studiata este situata in UTR nr. 4, unde functiunea dominanta este : " **ID** – zona zona industriala depozitare si transport ".

Tipuri de subzone functionale : ID, V, GC, TE, CR, CP, CCf, AG, PP, Ips, Is.

Functiuni complementare admise : Is, Isa, Isf, Isc, Ips.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicata, in vederea obtinerii autorizatiei de construire este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal intocmit

conform legislatiei in vigoare si numai dupa obtinerea in prealabil a unui aviz de oportunitate.

3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Destinatia propusa pentru zona studiata: L - zona rezidentiala pentru locuinte si functiuni complementare si IS- institutii si servicii

De asemenea functiunea L (locuire) este o functiune mai compatibila cu vecinatatile decat cea stabilita prin PUG ID (industrie).

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

Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – dezmembrare teren, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat.

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la strada Mihai Viteazul si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a comunei Aninoasa : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Zona in care se insereaza investitia se afla adiacent drumului judetean DJ 718(strada Mihai Viteazul).

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este spontana, fara valoare biologica si dendrologica.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

3.5. Modernizarea circulatiei

- **Accesul carosabil pe parcela studiata este propus** si se asigura prin racord privat, realizat pe cheltuiala investitorilor la zona drumului public ce delimiteaza amplasamentul, respectiv strada Mihai Viteazul (DJ 718).

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.

Se vor asigura 2 locuri parcare pentru fiecare locuinta.

■ ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :

- Se interzice folosirea de mai mult de 3 culori. O culoare va fi folosita in procent de 80% si restul vor fi accente. Arhitectura se va integra in zona

■ CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :

- gabaritul drumului privat : 7,5 m
- sarcina maxima admisa pe osie: 8 tone;
- greutate maxima admisa: 8 tone;

■ NUMARUL DE LOCUITORI ESTIMATI : 50.

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

Amplasamentul studiat are ca functiune **L - zona rezidentiala pentru locuinte si functiuni complementare**

Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Destinatia functionala propusa pentru suprafata de teren de **16503 mp**, care face obiectul PUZ PUZ - " SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA DEPOZITARE SI TRANSPORT (ZID) IN ZONA DE LOCUIRE (L) SI DEZMEMBRARE TEREN IN MAI MULT DE 3 PARCELE " este **L - zona rezidentiala pentru locuinte si functiuni complementare.**

■ **Alinierea edificabilului propus :**

- retragerea fata aliniamentul existent (strada Mihai Viteazul) va fi de minim 5,00 m.
- retragerea fata aliniament (drum acces propus) va fi de minim 5 m.
- retragerea posterioara va fi de minim 2 m.

■ **Regimul maxim de inaltime :** P+1 +M: Hmax=10,0 m;

■ **Se mentine UTR stabilit prin PUG si RLU al comunei Aninoasa aprobat – UTR7.**

■ **INDICATORI URBANISTICI (valori maxime) :** POT = 35 %; CUT = 1,05.

■ **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :**

- Se interzice folosirea de mai mult de 3 culori. O culoare va fi folosita in procent de 80% si restul vor fi accente. Arhitectura se va integra in zona.

BILANT TERITORIAL PROPUS:	SUPRAFATA MP	PROC. %
SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	16503	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	5776	35%
SUPRAFATA DESFASURATA	17328	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE, PIETONALE SI ALTE AMENAJARI	5776	35%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE	4951	30%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT max. = 35%, CUT max. = 1,05; H max. cornisa= 8,00m, Hmax. Coama =10,00m, Rh max.= P+1+M		

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

Alimentarea cu apa

Se propune bransarea la sistemul de alimentare cu apa existent pe strada Mihai Viteazul/ DJ 718 ;

Canalizarea menajera si pluviala

Se propune bransarea la sistemul de canalizare existent strada Mihai Viteazul/ DJ 718.

Apele pluviale din incinta vor fi dirijate printr-un sistem de canalizare pluviala spre separatorul de hidrocarburi.

Alimentarea cu caldura si prepararea hranei

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea si bransarea la reseaua de gaze natural, redusa presiune a zonei, existenta pe strada Mihai Viteazul/ DJ 718 .

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica pentru investitia propusa se va realiza conform avizului de amplasament al SDEE Muntenia Nord.

Gospodaria comunala

Precolectarea deseurilor industriale se va realiza prin grija beneficiarului (administratorului) pe parcela proprie. Se va amenaja o platforma speciala pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor industriale in containere.

Proprietarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate al zonei care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la rampa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

■ **SISTEMATIZAREA VERTICALA** va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor pluviale sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre separatorul de hidrocarburi (cele colectate de pe platforma betonata).

■ **GESTIONAREA DESEURILOR MENAJERE** - pe parcela studiata va fi amenajata o platforma pentru precolectarea deseurilor industriale. Proprietarul va incheia contract pentru colectarea ritmica, transportul si depozitarea deseurilor menajere la rampa de gunoi ecologica.

3.8. Protectia mediului

* 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.

* Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere/industriale vor fi precolectate 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 rampa de gunoi ecologica ;

* Se vor amenaja spatii verzi propuse de cca 30% din suprafata amplasamentului (4951 mp);

* **Fata de cele mentionate anterior se estimeaza ca impactul investitiei propuse asupra factorilor de mediu din zona este neglijabil, in conditiile unei exploatari corespunzatoare.**

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 asupra terenurilor, in sensul trecerii din domeniu privat al beneficiarului, in domeniu public de interes local.

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

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * **Se propune schimbarea functiunii terenului din zona industriala in zona de locuire si dezmembrarea terenului adiacent strazii Mihai Viteazul – DJ 718.**
- * Se stabileste regimul maxim de inaltime P+1+M; Rh max=10,0 m ;
- * Se stabilesc indicatorii urbanistici : **POT max.= 35 %; CUT max. = 1,05 ;**
- * Extinderea retelelor tehnico – edilitare pe traseul aleii private pentru asigurarea utilitatilor publice a loturilor care urmeaza a se realiza in zona studziata;
- * Totodata, lucrarile de sistematizare verticala vor fi astfel concepute, incat sa se evite stagnarea apelor meteorice prin colectarea corecta a acestora si dirijarea lor catre santul strazii **Mihai Viteazul – DJ 718.**
- * Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarilor;
- * Se propune dezmembrarea unui teren in suprafata de 16503 mp si schimbarea functiunii din zona industriala in zona de locuire.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA DEPOZITARE SI TRANSPORT (ZID) IN ZONA DE LOCUIRE (L) SI DEZMEMBRARE TEREN IN MAI MULT DE 3 PARCELE "

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 - " SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA DEPOZITARE SI TRANSPORT (ZID) IN ZONA DE LOCUIRE (L) SI DEZMEMBRARE TEREN IN MAI MULT DE 3 PARCELE "** situat pe strada Mihai Viteazul, comuna Aninoasa, sat Viforata, UTR 7 **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLCC(Consiliul Local al Comunei Aninoasa).

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Legea 10/1996 republicata ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata ;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **COMUNA ANINOASA, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLCA;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3.1.1. Terenul cu suprafata totala de **16503 mp**, proprietate a beneficiarilor **Sima Ion, Sima Elena, Popescu Nicusor Marian si Popescu Elena(conform actelor de proprietate anexate)** destinat dezmembrarii in vederea construirii de locuinte .

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor proprietate privata este « curti constructii/ arabil - intravilan » si sunt situate in intravilanul comunei Aninoasa, strada Mihai Viteazul, **NC 73864, NC 73862, NC 73867, NC 74520, NC 74519.**

3.2. Functiunea dominanta propusa pentru amplasamentul care a generat PUZ este **L - zona rezidentiala pentru locuinte si functiuni complementare.**

Functiunea dominanta a zonei in care se inscrie investitia propusa (conform PUG aprobat, UTR 7) este **ID** – zona industriala, de depozitare si transport.

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 si reglementarilor PUZ aprobat ;

4.2. Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si a prevederilor din plansa " Reglementari urbanistice - Zonificare".

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata a altor cladiri cu destinatie rezidentiala. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este supus riscurilor natural sau antropice conform concluziilor studiilor de fundamentare (studiului geotehnic verificat Af si studiu topografic).

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice se interzice. In zona studiata, studiul geotehnic nu indica riscuri antropice.

Utilizari permise cu conditii :

- Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 cu completarile ulterioare si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor plansei "Reglementari urbanistice – Zonificare".

5.3. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU, plansei " Reglementari echipare tehnico edilitara " si conditiilor impuse de avizatori.

5.4. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, conform **art.14** din RGU.

Utilizari interzise :

5.5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU.

5.6. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura lor si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, conform **art. 12** din RGU, pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform legii. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri

tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministerelor cu competente in domeniul industriei si resurselor, agriculturii, apelor, padurilor, protectiei mediului, sanatatii, lucrarilor publice, transporturilor, dezvoltarii, apararii nationale sau al internelor.

5.7. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13 din RGU**.

5.8. Autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 15 din RGU**, cu conditia ca procentul de ocupare a terenului (POT) sa nu depaseasca limita superioara stabilita in **Anexa 2 la RGU**.

5.9. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din RGU.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorarile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de cursuri de apa, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime, cladirile si terenurile necesare locuintelor sociale si a altor obiective sociale, de invatamant, sanatare, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvare, pompieri, apararea tarii, ordine publica si siguranta nationala, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren)..

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

III . CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform **art. 17 din RGU** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea Anexei nr. 3 din RGU.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale mediului ambiant din spatiile inchise
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant, sanatare) .

6.2. REGULI DE AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conditii de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform **art. 18 din RGU**, cu respectarea prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 7/30/2010.

6.2.1. Drumurile publice sunt drumuri de utilitate publica si/sau de interes public destinate circulatiei rutiere si pietonale, in scopul satisfacerii cerintelor generale de transport ale economiei, ale populatiei si de aparare a tarii ; acestea sunt proprietate publica si sunt intretinute din fonduri publice, precum si din alte surse legal constituite.

6.2.2. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului in sectiune transversala : parte carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, piste pentru ciclisti, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

6.3. REGULI DE AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23** din **RGU**.

6.3.1. Aliniamentul este definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau aliniate astfel :

3. la aliniament / retras de la aliniament.

6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei se face conform **art. 24** din **RGU**.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil actualizat ;

- distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ;

Prevederile **art. 24** din **RGU** se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitute de vedere, picatura streasinii) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele de protectie contra incendiilor.

6.4.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

6.4.2. In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate in regim cuplat, sau regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

6.4.3. In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m. Conform Codului Civil actualizat, art. 615, distanta minima admisa intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu, este de 2,0 m.

6.4.4. Distanțele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele sau conditiile locale nu impun altfel :

- sa asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel puțin o fereastră vitrata, doua pentru cladiri inalte sau sali aglomerate, precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;

- sa asigure posibilitatea de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 12,0 ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor de interventie prin treceri pietonale cu latimea de minim 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuiesc pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alineatul anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile **art. 25** din **RGU**.

Numarul si configurarea acceselor carosabile si pietonale se determina conform Anexei nr. 4 din RGU.

7.1.1. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specific de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

7.1.2. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin. 1, art. 25 din RGU) este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare de 600 mp, si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Utilizari premise cu conditii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. 2, art. 25 din RGU.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale.

7.2. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, in conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, 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, potrivita legii sau obiceiului.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare.

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 de siguranta.

Utilizari premise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt :

4. accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere)
5. accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt asigurate accesese pietonale corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, conform **art. 27** din **RGU**.

8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Conditii de realizare a retelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **RGU**. In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noi lucrari.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, apartin domeniului public national sau local, dupa caz.

8.2.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu administratia locala; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.3. Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

8.3. AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in " Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale " aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

8.3.1. CONDITII DE AMPLASARE A LUCRARILOR EDILITARE SUBTERANE IN ZONA STRAZILOR

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt : instalatiile necesare functionarii drumului – canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ; instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblului nou creat (locuinte si functiuni complementare , post de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere).

Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil dpdv tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele.

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare este reglementata prin prevederile **art. 29** din **RGU**.

8.4.1. Retele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

8.4.3. Lucrările prevăzute la alin. 8.4.2. si 8.4.3., indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

8.4.4. Lucrarile de racordare, bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

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

9.1. PARCELAREA

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 3 loturi alaturate, in vederea realizarii de constructii.

9.1.1. Un teren este construibil atunci cand forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public, asigurarea echiparii edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (cf. prevederilor Codului Civil actualizat) este compatibil sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

9.1.2. Terenul care face obiectul PUZ este construibil in masura in care poate primi diverse tipuri de constructii si amenajari compatibile cu attributele de fapt(legate de natura terenului si caracteristicile sale) si de drept(vizand servitutile care le greveaza).

9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Cladiri imediat invecinate, se refera la cele amplasate alaturat, pe aceasi parte a strazii.

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Aspectul exterior al constructiilor se supune **art. 32** din **RGU**.

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

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

9.3.3. Volumetria noilor cladiri va fi una simpla care se va inscrie in particularitatile terenului.

9.3.4. Realizarea detaliilor privind executia cladirilor propuse se va face la etapa D.T.A.C.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE se face cf. art. 33 din RGU.

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

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alin. 10.1.1., utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

10.1.3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 din RGU si prezentul regulament.

10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

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

10.2.3. Terenul liber ramas in afara amenajarilor propuse (locuinte si functiuni complementare), in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie.

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita proprietatea de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

10.3.1. Conform **art. 35** din **RGU**, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări :

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

10.3.2. Elemente ce caracterizează împrejmuirile sunt :

- elemente funcționale (portii de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare)

- elemente formale (înaltime, latime, materiale de construcție sau tip de plantatii, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.3.3. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

Dincolo de caracterul lor utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a caror parcelă o delimitează.

IV . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Amplasamentul studiat în PUZ are funcțiunea dominantă locuire și funcțiuni complementare.

a.1. Tipul de locuire în zona studiată : urban în clădiri cu regim de înaltime P+1+M cu regim de construire predominant izolat și cu potențial mare de urbanizare.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona locuințe individuale pe lot P+1+M – unitate funcțională de bază

ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Regim de înaltime P+ 1E+M

CAP. 1 GENERALITATI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este "locuire și funcțiuni complementare";

Art.2. Funcțiuni complementare și compatibile admise pe parcelele cu funcția de locuire: pe aceeași parcelă

- prestări servicii care să nu depășească 30% din suprafața desfășurată a clădirii (birouri profesionale, sedii firme, sedii proiectare, sedii agenții, etc), echipamente edilitare, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare/garare, garaje, anexe, platforme gunoi menajer;
- se admit construirea a două clădiri cu destinația de locuință, cu condiția respectării Legii 50/1991 republicată, Legii nr. 10/1995 și a condițiilor privind însoțirea, a indicatorilor urbanistici maximi admisi și retragerile minime impuse de Codul Civil actualizat.

Art.3. Funcțiuni interzise:

- servicii și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- alimentație publică cu trafic mare de mașini (peste 3 autovehicule).
- orice construcție (provizorie/definitivă) care obstrucționează traficul rutier pe drumurile publice și private.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**Art.4. Utilizarile permise ale terenului si cladirilor****a. Activitati preponderente pe parcela:**

- Locuire ca activitate preponderanta pe parcela - pondere minimum 70 % din SD;
- Ocupatii relaxante : ingrijirea spatiilor verzi amenajate pe parcela, activitati de bricolaj, activitati relaxante si cu art.2 etc.;

b. Activitati complementare si compatibile cu functiunea de baza pe parcela; aceste activitati pot ajunge la maximum 30% din SD a cladirii si se desfasoara in conformitate cu reglementarile CLCA.

b.1. Functiunile complementare locuintei:

- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- alei carosabile, alei pietonale, parcaje, garaje (circulatie si stationare auto) ;
- alimentare cu apa si evacuarea apelor uzate, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii (in sistem centralizat) ;
- salubritate si igiena urbana (platforma de depozitare provizorie a deseurilor menajere);
- anexe gospodaresti, foisoare, etc.

b.2. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei , sunt urmatoarele :

- parcare si/sau garare, comert en-detail, servicii, mici activitati productive, manufacturiere;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare ; alte servicii ;

Art.5. Utilizari permise cu conditionari :

- **se admit construirea a doua cladiri de locuit** pe aceasi parcela cu conditia respectarii alinierii , regimului de inaltime maxim admis, indicatorilor urbanistici si retragerilor minime impuse prin plansa nr. 5.1 « Reglementari urbanistice – Zonificare » .

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100 mp ADC, sau maxim 30% din SD a cladirii**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **3** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele **20.00** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100 mp, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei alte documentații PUD, PUZ;

Art.6. Utilizari interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public- zona strazii Via Solarino si DE 557) ;
- activitati industriale (altele decât atelierelor meșteșugărești) si de depozitare;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **100 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **20.00** si produc poluare ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si sacrificare fara avizul Inspectoratului Teritorial de Mediu ;
- depozitare en-gros, depozități de materiale refolosibile;
- 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 întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini ;
- spălătorii chimice;

- 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;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul zonei studiate se face conform **anexei nr. 1** din RGU si plansei nr. 5.1. " Reglementari urbanistice- Zonificare " .

Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU.

Constructiile de locuinte se orienteaza astfel incat, pentru cel puțin jumătate din numărul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile(sud).

Art.8.Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU.

Art. 8.1. Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe strada publica Mihai Viteazul DJ 718 din care se asigura accesul la un loturile nou create.

Art. 8.2. Retragera fata aliniamentul existent (strada Mihai Viteazul) va fi de minim 5,00 m.

Art. 8.3. Toate constructiile si amenajarile vor fi amplasate fata de aleea carosabila si pietonala privata, nou creata conform plansei nr. 5.1. « Reglementari urbanistice – Zonificare » la min. 5,0 m.

Art.9. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU si plansei nr.5.1. (zona edificabila propusa).

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform prevederilor Codului Civil actualizat si normelor de protectie contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatada vitrata**), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Art.10.1 Retrageri edificabil maxim admis :

- retragera fata aliniamentul existent (strada Mihai Viteazul) va fi de minim 5,00 m.
- retragera fata aliniament (drum acces propus) va fi de minim 5,00 m.
- retragera posterioara va fi de minim 2,00 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10. Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU.

- Accesul carosabil pentru loturile propuse se va asigura din strada publica Mihai Viteazul DJ 718.

- Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor de urgenta, in caz de incendiu, pe parcela.

- Drumul public care limiteaza amplasamentul care face obiectul PUZ va fi amenajat conform profilelor transversale propuse in plansa « Profile transversale ».

- Latimea aleii carosabile si pietonale din incinta este de 7,50 m.

Art.11. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU.

Parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii direct prin aliniamentul parcelei ; nu sunt necesare alte servituti de trecere.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.12. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea.

Art.13. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU

Scurgerea apelor meteorice se va face prin dirijare catre aleea carosabila si pietonala din incinta, iar apoi vor fi directionate spre santul strazii Mihai Viteazul propusa pentru modernizare.

Asigurarea cu apa potabila, realizarea evacuarii apelor uzate menajere, energie electrica, gaze naturale se va asigura prin racordare la retelele publice existente conform avizului gestionarilor de retele din strada Mihai Viteazul.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14. Divizarea loturilor propuse prin PUZ cu destinatia – « locuire » sau « drum, pietonal » in parcele noi este **admisa**, fara elaborarea altei documentatii de urbanism cu respectarea urmatoarelor conditii : - divizarea unui lot propus in maxim 3 loturi ;

- dimensiunile si formele propuse pentru loturile (rezultate in urma dezmembrarii) sa respecte posibilitatea la o cale de acces publica/privata sau prin servitute. Autorizarea de constructii pentru loturile rezultate in urma dezmembrarii se va realiza cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici admisi si retragerilor impuse in pl. nr.5.1.

-se permit alipiri de loturi cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici admisi si retragerilor impuse in pl. nr.5.1.

Art.15. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU ;

Se stabileste pentru zona studiata regimul de inaltime maxim P+1+M; Rhmax=10,0m ;

Se accepta si subsol sau demisol.

16.1.Inaltimea maxima admisa se masoara de la partea cea mai joasa a terenului pe care se va amplasa cladirea pana la coama acoperisului.

Art.17. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

17.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural.

- **17.2.** Se interzice utilizarea de culori stridente la finisajele exterioare ale cladirilor Se interzice folosirea de mai mult de 3 culori. O culoare va fi folosita in procent de 80% si restul vor fi accente. Arhitectura se va integra in zona

17.3. Garajele (in situatia in care nu sunt inglobate in cladire) se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala - locuinta;

17.4. Tamplaria va fi realizata din PVC, Lemn, Aluminiu cu geamuri termoizolante.

17.5. Se recomanda materialele utilizate : cele traditionale – beton, caramida, piatra naturala, lemn.

Art.18. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului : conf. **art. 15** si **anexa nr.2**

POTmax. = 35 % ; CUTmax. = 1,05;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art.19. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

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.

Se vor asigura 2 locuri parcare pentru fiecare locuinta.

Art.20. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU.

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Art.20.1. Au fost propuse spatii verzi in procent de 30%

Art.21. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU.

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii.

Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de imprejmuiri transparente cu inaltimea de **2,0 m** spre drumul public (strada Mihai Viteazul) si spre aleea carosabila privata. Pe celelalte laturi ale loturilor propuse(laterale si posterioare), imprejmuirile pot fi opace cu inaltimea de maxim **2,0 m**.

Intocmit,
Urb. Miruna Chiritescu