

**P.U.Z. CONSTRUIRE SHOWROOM SERVICII
COSMETIZARE AUTO, BIROURI, DEPOZITARE ŞI
ACCES AUTO ÎN COMUNA CORUNCA F. NR.**

BENEFICIAR: Boncz Istvan

AMPLASAMENT: comuna Corunca f. nr., jud. Mureş

DATA ELABORĂRII: 09.2023

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND PUZ CONSTRUIRE SHOWROOM SERVICII COSMETIZARE AUTO, BIROURI, DEPOZITARE ȘI ACCES AUTO ÎN COMUNA CORUNCA F. NR.

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea investiției: **Construire showroom servicii cosmetizare auto, birouri, depozitare și acces auto**

Amplasamentul investiției: **comuna Corunca f. nr., jud. Mureș**

Beneficiar: **Boncz Istvan**

Proiectant: **S.C. Arhitecton S.R.L.**

Faza: **P.U.Z.**

Data: **09.2023**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Beneficiarul dorește să construiască o clădire de servicii cu funcțiunea de showroom, servicii de cosmetizare auto, birouri, depozitare cu regim de înălțime P+1. Funcțiunea nu poluează zona, fiind vorba de cosmetizare auto cu o mică depozitare, birouri, locuință de servicii, fără service auto.

Accesul se va face din strada reglementată anterior, care are prospect legal pentru funcționarea unui cartier de locuințe colective mici sau unifamiliale, cu o zonă comercială pe frontul E60/DN13.

Incinta va fi împrejmuită, se vor amenaja platforme carosabile și acces din stradă, se vor amenaja spații verzi. Se va propune un totem publicitar și o anexă utilitară care vor fi construite pe latura cu strada de acces, încadrate în împrejmuirea propusă.

Utilitățile vor fi branșate la cele din strada de acces, propusă în PUZ S.C. Katan Consulting S.R.L. aprobat.

Imobilul este evidențiat în C.F. 55765/Corunca, nr. cad. 55765, teren intravilan arabil în suprafață de 1.000 mp, proprietatea lui Boncz Istvan. Acesta are servitute de trecere cu piciorul și autovehiculul pe drumul vecin, întabulat în următoarele C.F.-uri:

- C.F. 55931, nr. cad. 55931 cu suprafață de 30 mp;
- C.F. 55924, nr. cad. 55924 cu suprafață de 20 mp;
- C.F. 55930, nr. cad. 55930 cu suprafață de 868 mp;
- C.F. 55923, nr. cad. 55923 cu suprafață de 134 mp;
- C.F. 55626, nr. cad. 55626 cu suprafață de 469 mp;

- C.F. 55473, nr. cad. 55473 cu suprafață de 2.085 mp.
Terenurile de mai sus sunt proprietatea S.C. Katan Consulting S.R.L.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

În zonă a fost aprobat cu H.C.L. 45/2019 o documentație de urbanism care reglementează o zonă amplă, stabilind modul de acces și circulație, zonificarea funcțională și posibilitatea de utilare.

Amplasamentul reglementat în această documentație este limitrof celui reglementat prin H.C.L. 45/2019, și va avea acces din strada creată aici.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. Comuna Corunca întocmit de S.C. Proiect S.R.L., aprobat cu H.C.L. 13/2010;
- P.U.Z. "Locuințe individuale și colective mici, comerț, prestări servicii", beneficiar Katan Consulting, aprobat cu H.C.L. 45/2019;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost întocmite studii topografice pentru definitivarea nivelmetriei și parcelarului în zonă, studii geotehnice pentru stabilirea stratificației terenului și a modalităților de fundare. Este în curs de execuție strada din care va avea acces și parcela subiectul acestei documentații.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Comuna Corunca a avut o evoluție dinamică în ultimii ani, fiind interesantă atât pentru locuitorii municipiului Târgu Mureș pentru locuire, cât și pentru servicii și activități productive.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona a fost reglementată cu o documentație de urbanism aprobată cu H.C.L. 45/2019, care propunea o tramă stradală și reglementări pe terenuri libere. Astăzi în zona reglementată sunt obiective în construcție. Funcțiunile propuse variază de la clădiri comerciale mari, locuințe colective mici, la locuințe unifamiliale.

Potențial de dezvoltare

Documentația aprobată cu H.C.L. 45/2019 a creat premisele urbanizării întregii zone.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul zonei

Terenul este situat în intravilan.

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul este situat în zona intravilană a comunei Corunca, pe versantul vestic al Văii pâraului Vațman.

Accesul se poate face pe corpul de stradă aprobat prin H.C.L. nr. 45/22.07.2019 a comunei Corunca "P.U.Z. construire locuințe individuale și colective mici, comerț și prestări servicii" al S.C. Katan Consulting S.R.L. Parcela cu nr. 55765 are înscris servitute de trecere pietonală, cu mijloace auto sau utilaje pe cărțile funciare ale străzii.

Terenul este liber de construcții, are o pantă mica spre est.

Pe strada propusă în H.C.L. 45/2019 sunt în curs de execuție rețelele necesare construirii ansamblului vecin.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamentul studiat este în intravilanul comunei și nu mai are caracter natural de multă vreme. Este înconjurat de clădiri cu funcțiuni diverse – locuințe, magazine, showroom-uri.

Conform studiilor geotehnice terenul este stabil, fără probleme de fundare.

2.4. CIRCULAȚIA

Comuna Corunca este traversată de DN13/E60, drum extrem de aglomerat.

Într-o documentație urbanistică aprobată anterior acesteia a fost propusă o stradă de acces cu două benzi de circulație, trotuare, care pornește dintr-un sens giratoriu de la intersecția cu DN13 și aprovizionează un ansamblu multifuncțional.

Terenul studiat are acces din această stradă, conformată legal. Se mai poate face accesul și din fundătura aflată pe zona posterioară a terenului, dar aceasta nu are pantă, prospect legal sau continuitate în rețeaua stradală a comunei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată

Terenul reglementat este liber de construcții.

Limitrof sunt locuințe unifamiliale, comerț de mari dimensiuni, depozite, showroom-uri.

Relaționări între funcțiuni

Zona a căpătat importanța unui mic centru urban prin aprobarea documentației prin H.C.L. 24/2019, care propune funcțiuni de interes comunal – comerț de mari dimensiuni, locuințe colective mici, unifamiliale.

Gradul de ocupare al zonei

Zona este construită variat, cu ocupare mare pe imobilele cu servicii și mică pe cele cu locuințe.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile limitrofe sunt realizate în ultimii ani, cu caracteristici variate de la funcțiune la funcțiune și aspect în general necorespunzător.

Asigurarea cu servicii a zonei

Pe strada de acces în ansamblul aprobat cu H.C.L. 45/2019 sunt rețele de utilități publice. Tot aici sunt servicii comerciale, alimentație publică.

Serviciile publice sunt în centrul comunei, la aproximativ 2,00 km.

Riscuri naturale

Zona nu are pericole de alunecări de teren sau inundații.

Principalele disfuncționalități

Ca imobil aflat în intravilan, constatăm următoarele:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- comuna Corunca este cale de acces în mun. Tg. Mureș, prin DN13/E60, stradă aglomerată.	- executarea de circulații perimetrare comunei; - finalizarea sensului giratoriu și al străzii prevăzute în HCL 45/2019.
Fond construit și utilizarea terenului	- terenul este liber de construcții.	- reglementarea modului de construire pe principii durabile.
Spații plantate și agrement, sport	- teren agricol.	- se va păstra un minim de 20% din teren ca spațiu verde.
Probleme de mediu	- nu sunt.	- reglementarea modului de construire pe principii durabile.
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - fața de construcții și culoare tehnice - cu destinații speciale zone poluate	- nu este cazul.	- nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării - disfuncționalități

Zona are toate rețelele de utilități necesare pe strada aflată în execuție, aprobată prin H.C.L. 45/2019.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Terenul este liber de construcții. În zonă majoritatea terenurilor sunt construite și nu mai au cadru natural.

Riscuri naturale si antropice

Zona nu are riscuri naturale – alunecări de teren sau inundații.

DN13/E60, care dă noxe de circulație se află la aproximativ 100,00m de amplasament.

Riscuri date de trasee de infrastructură

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația va fi supusă dezbaterilor publice și procedurii de informare a populației, conform legii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT

În P.U.G. Corunca zona este cuprinsă în **U.T.R. 3** și este denumită **Li – zona de locuințe individuale, construibilă după aprobarea unei documentații de urbanism.**

Regulamentul acesteia este următorul:

UTR nr. 3

Capitolul 1. Generalități

1.1. Delimitare

- situat în centrul de greutate a "Coruncii noi", pe latura sudică a DN13, imediat după Facultatea Sapiientia, este delimitată de celelalte trei laturi de drumuri locale noi înființate nemodernizate cu acces din DN lângă "uscătoria de gaz". Se învecinează cu UTR 2, UTR 7 și UTR 12.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zona de locuit cu funcțiuni complementare, cuprinzând mai multe subzone funcționale, predominant locuințe individuale grupate în zone rezidențiale, construite haotic în regim predominant D+P+1+M cu echipare soluționată individual. Cuprinde rezerve pentru construcții fără accese carosabile studiate zonal.

Capitolul 2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- *subzona Li* → zonă de locuințe individuale;

- *subzona PS* → zonă destinată activităților de microproducție și prestări servicii integrabile zonelor de locuit;
- *subzona Cr* → zonă aferentă căilor de comunicație rutieră;
- *subzona TC* → zonă de protecție față de drumuri de circulație majoră (DN, DJ, DC) sau trasee tehnico-edilitare (electrice, gaze etc.);
- *subzona ITC* → interdicție temporară de construire;
- *subzona TA* → zonă aferentă cursului de apă.

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

→ utilizări permise cu condiții

- subzona Li – anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor (fără efecte poluante).

→ utilizări funcționale interzise

- subzona Li, PS, unități mari productive de depozitare sau orice activități a căror rază de poluare depășește limita parcelei.

2.3. Interdicții temporare

- subzona Li → până la întocmirea PUD sau PUZ;
- subzona PS și activități complementare zonei de locuit (Li) până la întocmirea PUD și PUZ.

2.4. Interdicții permanente

- instituții de orice fel care incomodează funcțiunile existente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se va respecta retragerea de 25,00 m de la axa DN13 cu orice construcție;
- în zonele situate retras de traseul DN, aliniamentele vor fi stabilite prin proiectele de urbanism.

3.2. Accese

- conform RGU în zonele fără accese carosabile legalizate se vor întocmi PUZ pentru satbilirea traseului drumurilor de acces noi.

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- se vor autoriza numai construcții cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene;
- se va separa canalizarea menajeră de cea pluvială;
- se aplică prevederile RGU.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

- pentru a fi construit terenul trebuie să aibă o lățime de minim 12,00 m și o suprafață de cel puțin 200 mp;
- regim de înălțime:
 - subzona Li, ITC și PS: maxim D+P+1E+M;

- subzona Isd: maxim D+P+2 sau D+P+1E+M;
- indici de control:
 - pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp
POT max = 40%, CUT max 0,8;
 - pentru terenuri cu suprafață până la 1.000 mp
POT max = 35%, CUT max 0,6;
 - pentru terenuri cu suprafață peste 1.000 mp
POT max = 30%, CUT max 0,5;
 - celelalte subzone conform RGU.
- caracteristici arhitecturale, aspect exterior – la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic cu aspect pretențios.

3.5. Parcaje, spații verzi, împrejmuiri

- pentru construcțiile publice sau dotări noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente (conform RGU) în interiorul parcelei, se va urmări realizarea spațiilor verzi amenajate, mobilierul urban să se încadreze în zonă, cu materiale familiarizate de stilul tradițional locului.

Capitolul 4. Reglementări

- se instituie zonă de protecție pe traseul DN 13 și în culoarul de protecție a conductelor de gaz cu presiune, conform normelor actuale;
- se instituie interdicție temporară de construire până la întocmirea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Urbanistic de Detaliu, care vor stabili ocuparea rațională a rezervelor de teren asigurând valorificarea maximă a acestora, respectarea normelor de protecție, respectarea proprietății private și stabilirea suprafețelor ce se vor trece în domeniul public pentru realizarea circulațiilor și utilităților majore, în baza documentațiilor de urbanism avizate;
- UTR-ul este în zona III-a propusă pentru studiu de circulație într-o singură documentație (planșa nr. 3)

3.2. REGLEMENTĂRI APROBATE ÎN ZONĂ

Prin H.C.L. 45/22.07.2019 a fost aprobat "P.U.Z. Construire locuințe individuale și colective mici, comerț și prestări servicii" al S.C. Katan Consulting S.R.L.

Aici a fost aprobat o tramă stradală care aprovizionează ansamblul propus, stradă din care se poate intra și pe imobilul subiect al acestei documentații.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu are valori naturale, fiind în intravilanul comunei, înconjurat de construcții.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va face din strada aprobată prin H.C.L. 45/2019, care va avea 2 benzi de circulație auto și trotuare de 2x1,5m.

Conform avizului de oportunitate se va rezerva o suprafață de teren pentru eventuala lărgire a fundăturii aflate pe partea sudică a terenului, chiar dacă beneficiarul nu dorește acces de aici. Fâșia cu interdicție de construire va avea o lățime de 1,75m pentru

a permite conformarea unei străzi de categoria a IV-a de folosință locală – prospect de 9,00m.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Amplasamentul va fi reglementat pentru funcțiunea de servicii compatibile cu locuirea - showroom, servicii cosmetizare auto, birouri, depozitare.

Se propune adoptarea unei denumiri funcționale care se regăsește în P.U.G. aprobat în U.T.R. 3 din care face parte și terenul, anume **PS – zonă destinată activităților de microproducție și prestări servicii integrabile zonelor de locuit.**

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

Suprafață teren: 1.000 mp;
POT max.: 35%;
CUT max.: 0,6;
H. max: P+1.

Bilanțul teritorial pe terenul reglementat:

Nr. Crt.	Zone Funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Servicii	-	-	0,035	35
2.	Platforme carosabile/pietonale	-	-	0,040	40
3.	Teren arabil intravilan		100	-	-
4.	Zone verzi	-	-	0,025	25
	TOTAL	0,1	100	0,1	10

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Strada are toate utilitățile necesare funcționării – apă, canalizare, gaze naturale, electricitate.

Vor fi făcute branșamente la acestea, conform legislației și normelor fiecărui furnizor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția este nepoluantă.

Diminuarea surselor de poluare

Toate investițiile se vor face pe principii de protejarea mediului. Se vor elimina sursele de poluare, se vor evita deversările în emisari sau pe terenuri sau emisiile în atmosferă.

Prevenirea riscurilor naturale

Amplasamentul este fara denivelari semnificative, nu are probleme de alunecări de teren sau inundabilitate.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Comuna Corunca are rețea de canalizare menajeră, care va fi extinsă pe amplasament. Apele uzate menajere se vor deversa în rețeaua de canalizare. Rezidurile cu eventuale scurgeri de hidrocarburi se vor decanta, eventual colecta separat, trata în situ sau la societăți specializate.

Toate acestea vor fi evaluate în momentul construirii. Pe teren se vor proiecta și amplasa rețele de canalizare care pot prelua apele uzate la o capacitate evaluată maximal, urmând ca fiecare investiție să fie realizată conform caracteristicilor specifice.

Depozitarea resturilor

Deșeurile vor fi colectate în sistem separativ și vor fi preluate de societatea de salubritate a comunei.

Deșeurile periculoase se vor depozita separat, în condiții de securitate și vor fi preluate de firme specializate în neutralizarea lor.

Reconformarea terenurilor degradate, consolidări, protejări de maluri

Amplasamentul studiat nu are terenuri degradate, în pantă sau limitrofe apelor.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Incintele vor fi amenajate cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism anume, vor fi prevăzute spații verzi și plantații de aliniament cu rol de protecție în sumă de minim 20% din suprafața terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Amplasamentul nu are servituti date de rețele subterane sau cai de comunicație majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona este utilată cu rețele, are acces conform normelor și nu sunt necesare transferuri de proprietate.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Documentația propune reglementarea unui lot cu o funcțiune de servicii nepoluante, cu o clădire care poate constitui un front corect la strada propusă în ansamblul aprobat cât și la fundătura existentă pe zona posterioară.

Înscrierea în prevederile P.U.G.

Documentația preia o denumire funcțională utilizată în regulamentul **U.T.R. 3** al PUG-ului, anume **PS – Zona destinată activităților de microproducție și prestări servicii integrabile zonelor de locuit.**

Aprobarea P.U.Z. duce la eliminarea interdicției de construire care grevează astăzi terenul.

Categoriile principale de intervenție

Imobilul are acces și utilități, singura documentație necesară implementării investiției fiind cea de autorizare a construcției și a bransamentelor la utilități.

Priorități de intervenție

Amenajarea imobilului și accesul se vor face în concordanță cu proiectul de drumuri aflat în execuție pe amplasamentul vecin.

Aprecieri ale elaboratorului

Documentația este o corecție la reglementările unui P.U.G. care are aproape 15 ani, cu prevederi depășite care împiedică dezvoltarea coerentă a comunei.

Întocmit,
Arh. Kovacs Angela



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Construire showroom servicii cosmetizare auto, birouri, depozitare și acces auto

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Construire showroom servicii cosmetizare auto, birouri, depozitare și acces auto** cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, indicativele GM-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- P.U.G. Corunca aprobat cu H.C.L. 13/2010.

I.3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

I.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție a mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

I.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

5.4. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z., procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, respectiv strada de acces din HCL 45/2019, al carei regim va ramane privat, conform discuțiilor avute cu proprietarul.

6.6. Clădirile vor fi amplasate retrase față de acesta, după cum se specifică în planșa de Reglementări Urbanistice și în prezentul Regulament Local de Urbanism. Cabina de

poartă va fi încorporată în împrejmuire, respectiv pe aliniament, fără a avea înălțimea mai mare cu 0,50m față de aceasta. Totemul va avea înălțimea singulară de max 10,0 m.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streășină), dar nu mai puțin de 3,00m, iar retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m, față de actuala limita de proprietate

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau mai două laturi de calcane aparent, caz în care noua construcție trebuie să se alipescă la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale sau posterioare existente.

I.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice sau private trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Accese pietonale și pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.4. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public respectiv pe corpul de strada privat, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea sau specificul amplasamentului nu dispune altfel.

1.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Parcelarul

9.1. Pentru terenul reglementat se va respecta Regulamentul Local propus. Se solicita derogarea de la forma terenului, respectiv frontul la stradă este mai mare decât adâncimea lotului, conform planșa A.2.1

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea caracterului zonei.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.4. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.5. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

9.7. 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.

I.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizație de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor de determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. Se vor asigura echipamente pentru încărcarea automobilelor electrice.

10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
- solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Spații verzi și plantate

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejmuiri

10.7. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

10.8. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

10.9. Împrejurirea va avea încorporată cabina de poartă, totemul publicitar și elementele de contorizare utilități.

I.11. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2000 prin aprobarea de către Consiliul Local.

PS – ZONA DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR DE MICROPRODUCȚIE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII INTEGRABILE ZONELOR DE LOCUIT

SECȚIUNEA I. UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Zona este în general eterogenă, compusă din unități economice, locuințe, comerț. În prezent o parte din spațiile construite aferente acestei zone sunt folosite pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc.; parțial aceste activități sunt desfășurate în condiții improvizate, precare, neadecvate; alte spații sunt complet neutilizate.

Articolul 1. Utilizări admise

- activități productive și de servicii de profil nepoluante desfășurate în construcții mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale;
- garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate;
- depozități de utilaje, materii prime, produse finite, echipamente, materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu genereze nici un fel de poluare;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public; instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public;

- se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Articolul 3. Utilizări interzise

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise, în zonele cu funcțiuni protejate;
- garaje în clădiri provizorii;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se conservă structura parcelară existentă, cu lotul atipic cu adâncimea mai mică decât frontul la stradă, conform planșa A2.1.;
- lot minim 1.000mp.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragerea de la aliniament/delimitarea lotului fata de strada privata propusă – 6,00m;
- se admit construcții de mici dimensiuni și gabarit înglobate în împrejmuire – cabina poartă, totemuri publicitare.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale și 5,00 metri față de limita posterioară a parcelei, masurata inainte de o eventuala cedare pentru largirea fundaturii posterioare; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referința, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m față de la nivelul solului.

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord cu activitatea desfășurată cu următoarele condiționări:

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.

Articolul 8. Circulații și accese

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct, cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor asigura, în spațiul amenajat al incintei în funcție de necesități trasee pentru transporturi agabaritice și grele conform normativelor tehnice specifice programului funcțional;
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice/private, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice/private, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte, conform HGR 525/1993;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul propriu;
- mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării/înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- necesarul de parcaje se va dimensiona conform HGR 525/1993.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

UID

- se va respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 15,0 metri (exclusiv instalații tehnologice) respectiv P+1.

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- 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;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de facture modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului originar;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară și gestionarea deșeurilor

- toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare);
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public;
- deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare;
- fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

Articolul 13. Spații libere plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile.

Articolul 14. Împrejmuiri și porți de acces

- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max. 0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu;
- împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- este permisă înglobarea cabinelor de poartă, a elementelor de contorizare utilități în împrejmuire și a totemurilor publicitare.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT-% m² AC/m² teren)

- POT max. = 35%.

Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT m² AC/m² teren)

- CUT max. = 0,6.