

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. – RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

DISPOZITII GENERALE

Baza legă a elaborării este dată de următoarele documentații:

- P.U.G. – S.C. ARHITEXT INTELSOFT S.R.L. – București, aprobat prin H.C.L. 276/2000;
- P.U.G. preliminar aprobat prin H.C.L. nr. 76/26.04.2012;
- “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin Nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentația de față propune reconformarea zonei industriale în zonă comercială (activități economice, IMM retail, depozitare, servicii, showroom).

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

AI 2 – Zona activităților productive și de servicii:

AI 2b – subzona implantărilor IMM productive și de servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNȚTIONALĂ

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE

AI 2b – sunt admise:

- IMM productive și de servicii
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor de produse
- cercetare industrială
- activități comerciale, economice, IMM retail, depozitare, servicii, showroom

ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

AI 2b - Conform P.U.Z.;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5** ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE

AI 2b - Conform P.U.Z.;

– în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **AI** se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în Articolul 2.

- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUORAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

AI 2b – Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

– se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000** mp și un front la stradă de minim **30** m, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumoere una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AI 2b – Prin P.U.Z. se vor preciza retrageile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

– jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **8,0** metri pe străzile de categoria a **II-a**;

– **6,0** metri pe străzile de categoria a **III-a**.

ARTICOLUL 6. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AI 2b – În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale

- de referința decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri față de limitele laterale;
- se vor respecta distanțele minime de **4,0** metri față de limitele posterioare ale parcelelor;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
- în toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri.

ARTICOLUL 7. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- AI 2b** – Distanța între clădiri 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 jumătate dacă 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 va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. – ACCESE

AI 2b - Conform P.U.Z;

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **4,0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesele în parcele din străzile de categoria **I și II** vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

AI 2b - Conform P.U.Z;

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice,

fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

– în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;

– în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

ARTICOLUL 10. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

AI 2b – înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;

– în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

- se vor respecta înălțimi maxime ale cladirilor de **20,0** metri.

ARTICOLUL 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

AI 2b - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

– tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ARTICOLUL 12. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

AI 2b - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

AI 2b – Conform P.U.Z. cu recomandarea ca minim **15%** din suprafața totală a terenului să fie prevăzută cu spații plantate;

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

– 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;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;

ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI

AI 2b - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AI 2b - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%

ARTICOLUL 16. – COEFICIENT MAXIM UTILIZARE A TERENULUI

AI 2b - Conform P.U.Z., dar nu mai mult de 2,00.