

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 5A

CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul "**PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE, ZONA SPATII VERZI, ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE(SST=65949MP)**" -**UTR 5A**

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.



1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din intravilanul propus pentru zona unitati industriale si depozite, zona mixta unitati agricole si unitati industriale si depozite, zona perdele de protectie si zona cai de comunicatii

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR 5A:

- zona UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE –ID
- zona dotari tehnico-edilitare-TE
- zona pentru CAI DE COMUNICATIE-CC
- zona Spatii VERZI-SP



-subzona Perdele de Protectie-SPpp

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;

Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – unitati industriale si de depozitare

2.1.2. Zona studiată se află partial in zona de protectie sanitara a statiei de epurare propuse dar si in zona de protective a unui sit identificat cu cod RAN 134149.01

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri,

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

-ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE –ID

-zona dotari tehnico-edilitare-TE

- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE- CC

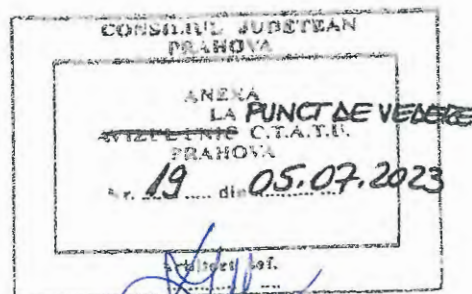
-zona Spatii VERZI-SP

-subzona Perdele de Protectie-SPpp

U.T.R. 5A

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. ID - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE



a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Unitati industriale

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Administrație, depozitare
- servicii complementare unitatilor industriale
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- unitati industriale si de depozitare nepoluante si care nu genereaza zone de protectie sanitara asupra zonei de locuinte cf.OMS 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare
- sediu administrativ/birou și anexe aferente acestuia
- servicii complementare unitatilor industriale
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație si fata de vecinatati.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie sau amenajare ce afecteaza solul in zona de protectie a sitului arheologic cu conditia realizarii de supraveghere arheologica
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, doar pentru societatea proprietara in conditiile regulamentului de afisaj al comunei Maneciu
- servicii complementare industriei cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40% din suprafata admisa zonei

b.3. Utilizari interzise :

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe, deșeuri menajere
- nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

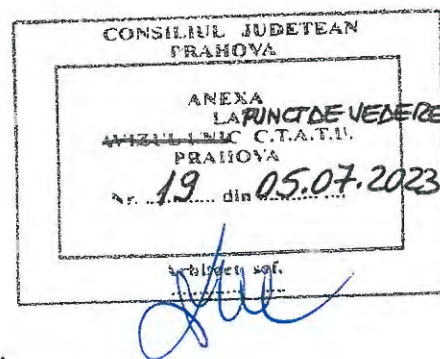
c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

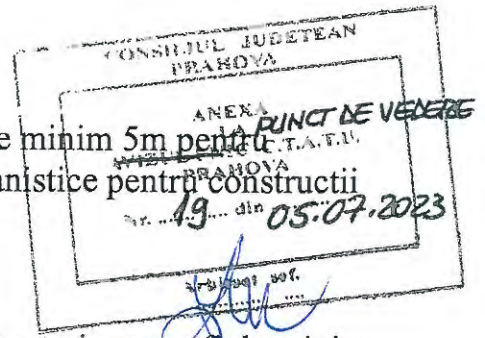
- pentru construcții administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul la drum local se va realiza la minim 5,5m din axul propus conform plansei de Reglementari Urbanistice

C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament





Se va respecta o retragere fata de aliniamentul propus de minim 5m pentru constructii noi si conform plansei de Reglementari Urbanistice existente

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- constructiile se vor amplasa izolat pe lot
- Retragerile laterale vor fi de minim 3/4m. Retragera posterioara va fi de minim 4m conform Plansei de Reglementari Urbanistice. Retragera intre constructii amplasate pe aceeasi parcela minim 1/2 din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3,5m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura doar din drumul de pe latura de sud a terenului obligatoriu conform studiului de fundamentare a solutiei de circulatie avizat si a plansei de Reglementari Urbanistice.

c.2.2. Accese pietonale

- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1m din drum catre fiecare incinta propusa

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Se propune bransare la rețeaua de gaze naturale imediat dupa realizarea rețelei de alimentare cu gaze natural a comunei Maneciu

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Se permite divizarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba suprafete de minim 3500mp, front la strada de minim 20m sau drum acces de minim 6m latime cu o deschidere a lotului in zona edificabila de minim 20m



c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

-regimul de înălțime maxim propus este P+2

- Hmax-coama -15m

-H max cornisa-13m (pentru construcțiile cu sarpanta in 2 ape)

-nelimitat pentru instalatii tehnologice

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura specifică zonei

- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- modul de executare a acoperisului — sarpanta tip terasa sau in 2 ape cu invelitoarea din tabla sau isopanel in culori mate, nestriente;

- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)

- tamplarie : Aluminiu sau PVC —culoare nuante mate cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : pastel, gri sau alb (fatade) ; se admit elemente de contrast pe maxim 10% din fatade

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =60% și C.U.T.max = 1,5

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

-activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcțiile administrative se va asigura minim 1 loc parcare/10 angajați

Pentru spațiile de prezentare/vanzare aferente unităților industriale se vor asigura:

1 loc de parcare/100mp la construcții sub 400mp

1.5 locuri parcare/100mp la construcții între 400-600mp

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor

procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcțiilor

industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafata fiecarei incinte industriale.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, sau opace necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=2m$
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,2 m.

4.2.-CC- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE CCr-Subzona cai rutiere

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere si pietonale

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, pista biciclete echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- rețele tehnico-edilitare

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

C1. Amplasarea fata de drumuri publice

Reglementarea profilului pentru Ds 981 si De 1688

Tronsonul de drum ce face parte din zona de studiu, in prezent dispune de o latime cadastrala incadrata intre 8,00 m si 5,70 m, conform profil 1-1 existent si se propune amenajat cu doua fire de circulatie conform profil 1-1, propus, avand urmatoarele elemente:

2 x 3,00 m parte carosabila

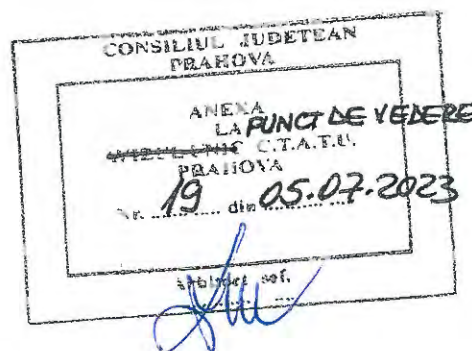
2 x 0,50 m rigola de acostament

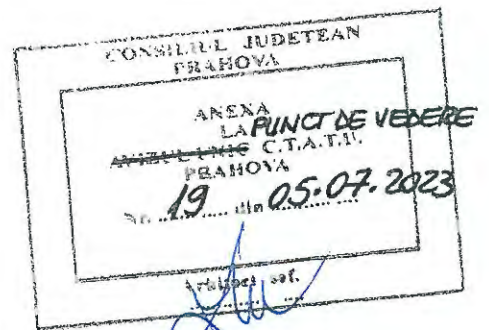
2 x 1,00 m trotuare

Stanga- spatiu verde - variabil 2-0 m, necesar pt racordari

Dreapta -spatiu verde-taluz 1,00m

Ampriza totala fiind de minim 10,00 m, cu numai spre dreapta, astfel se va afecta terenul studiat cu latimea variabila incadrata intre 4,00 m si 4,30m, astfel incat circulatia auto si pietonala sa se realizeze in siguranta.





Reglementarea profilului pentru Ds 1318 si De 1153

Tronsonul de drum ce face parte din zona de studiu , in prezent dispune de o latime cadastrala de minim 9,40 m, conform profil 3-3 existent si se propune amenajat cu doua fire de circulatie conform profil 3-3, propus , avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila

2 x 0,50 m rigola

Dreapta 1,00 m trotuar

Stanga 1,00 m taluz si spatiu verde variabil incadrat intre 0,4 -2,40 m

Ampriza totala fiind de minim 9,00 m , cu mentinerea axului reglementat prin PUZ anterior , astfel incat circulatia auto si pietonala sa se realizeze in siguranta.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din De1688

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=2m$

4.3. TE – ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

-Dotari tehnico-edilitare- si echipamente aferente

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Circulație rutieră, spații parcare

- Spații verzi amenajate

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- gospodărie apă, post de transformare, stații pompare
- se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- cai de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, împrejurimi, rețele, utilități

b.2. Utilizări permise cu condiții

- sunt recomandate amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de vecinătăți.

Orice funcțiune de la utilizări permise cu condiția amenajării accesului prin servitute de trecere

b.3. Utilizări interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Nu e cazul.

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

La drum nou propus, aliniamentul va fi retras la minim 5.5m din ax conform planșei de Reglementări Urbanistice

c.1.2.1-Amplasarea față de aliniament

Se va respecta o retragere față de aliniament conform planșei de Reglementării Urbanistice la minim 69.8m față de axul străzii

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- construcțiile și amenajările tehnico-edilitare se vor amplasa izolat pe lot

- Retrăgerea minimă față de limitele laterale va fi conform planșei de Reglementări Urbanistice de minim 2 m / 4m iar față de cea posterioară de minim 4m

- distanța între construcții situate pe același lot va fi în conformitate cu fluxul tehnologic necesar

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Se va asigura acces pentru întreținere



c.2.2. Accese pietonale -

- Se va asigura acces pietonal pentru administrare si intretinere



c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala administratiei publice.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Este obligatorie racordarea utilizatorilor la rețeaua electrica , dupa realizarea acesteia

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, raman în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor HGR 490/2011 si a legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite divizarea parcelei.

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- regimul de înălțime maxim admis este P
- Hmax-coama -8m si nelimitat pentru instalatii tehnologice

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura acesteia.

-se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare

- constructiile se vor realize numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- pentru sediul administrativ se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda, gresie colorata)

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =50% și C.U.T.max = 0.5

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Personalul de intretinere sau administrare va parca in parcarea amenajata

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective. Pentru zona TE va fi de minim 20%, obligatoriu perimetral.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu cu înălțimea de maxim 2,4 m .

4.4-ZONA SPAȚII VERZI –subzona Perdele de Protectie -SPpp

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Spatii verzi

a.2. Funcțiunile complementare admise

- agrement

- Circulație pietonala

- echipare edilitară mai puțin constructii edilitare

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

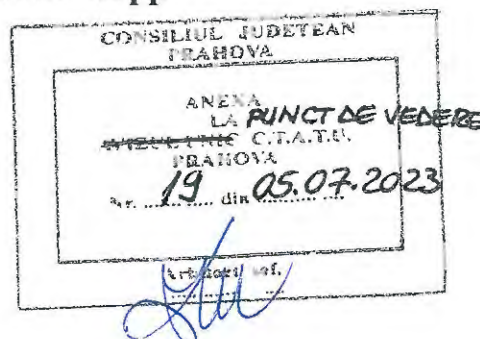
- plantatii de protective-pomicole si decorative in aer liber

-retele tehnico-edilitare

-accese auto si pietonale

-mobilier urban

-iluminat, împrejmuiri



b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice cultura pomicola cu respectarea distanțelor de amplasare conform Codului Civil

b.3. Utilizări interzise :

Orice altă construcție sau amenajare decât cele permise

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

-

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul se va realiza la minim 6.9-6m din ax drum

c.1.2.1 Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniamentul la drumuri va fi de minim 5m pentru orice amplasare

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea mobilierului urban și plantarea pomilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- nu se permite circulație carosabilă

c.2.2. Accese pietonale –

- Se vor amenaja alei sau poteci cu lățime de minim 1m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela

beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel și indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu este permisă divizarea zonei funcționale

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996



cu modificarile si completarile ulterioare.

-

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Nu e cazul. Mobilierul urban se va armoniza cu fondul construit propus si cu relieful zonei

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi –

-

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Nu se vor asigura parcaje pe aceasta zona

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6; acest procent va fi de minim 90% din suprafața aferentă zonei funcționale, Se va realiza obligatoriu o perdea vegetală de protecție față de zona de locuințe cu arbori de înălțime medie și înalți amplasați cu respectarea Codului Civil și la minim 5m față de aliniamentul drumului pentru vegetația înaltă

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate de gard viu la drumurile publice cu $H_{max}=2.0m$;

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,2 m.

ARH.LIDIA ENE

