

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

“CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.

Beneficiar:

SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL pentru NUOVI ORIZZONTI SRL ORASTIE

Amplasament:

STRADA ARMATEI, NR. 34

ORASTIE, JUDETUL HUNEDOARA

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

U0 – Incadrare in PUG

U1 – Situatia existenta

U2 – Reglementari urbanistice

FOAIE DE SEMNATURI

BENEFICIAR: **SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL** pentru **NUOVI ORIZZONTI SRL ORASTIE**

PROIECT: **“ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE, DTAC, DTOE PENTRU CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL**

FAZA: **P.U.Z.**

COLECTIV ELABORARE:

<i>Sef Proiect</i>	<i>Arh. Urb. Gelu Tudorache</i>
<i>Intocmit</i>	<i>Arh. Irina Tudorache</i>

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:	“ELABORARE,AVIZARE SI APROBARE, DTAC, DTOE PENTRU CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.
Amplasament:	STRADA ARMATEI, NR. 34 ORASTIE, JUDETUL HUNEDOARA
Beneficiar:	SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL pentru NUOVI ORIZZONTI SRL ORASTIE
Faza:	P.U.Z
Proiectantul general:	S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL cu sediul in Bacau, strada Nordului. Nr. 4 Tel: 0747186921

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este intocmit pentru:

“ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE, DTAC, DTOE PENTRU CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.

1.2. Obiectivele PUZ

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intentia beneficiarului este de a realiza un *Plan Urbanistic Zonal* care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG si RLU aprobat al Municipiului Orastie.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

Conform PUG Orastie, la data prezentei, functiunea terenului care a general PUZ este inclusa in **UID3 – zona mixta propusa (ISP2 + UID2)**

Documentatia va include prevederi privind:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Reglementarea acceselor si a spatiilor de parcare in incinta;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT;
- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

- Constructii – amplasare centru - galerii comerciale;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistematizarea terenului;
- Amenajare acces si racord carosabil intre DN7 si drumurile de incinta

- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Suprafata terenului care urmeaza a fi reglementat prin PUZ este de 31.298mp (acte) si 31.320mp (suprafata masurata), teren care are numarul de carte funciara si cadastral 61242.

Amplasament

Terenul in suprafata de **31.298mp** are numarul cadastral 61242 si se afla situat in intravilanul Mun. Orastie fiind in proprietatea SC NOUVI ORIZZONTI SRL ORASTIE.

Conform certificatului de urbanism nr. 123 din 05.11.2021 emis de Primaria Orastie:

Regim Juridic:

Terenul situate in intravilanul Mun. Orastie.

Teren proprietate private.

In extrasele de carte funciara, litera C, Partea III – Sarcini – nu sunt inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini.

Imobilul, teren si Constructii, nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Regim Economic:

- Teren avand categoria de folosinta arabil – 5809mp, curti-constructii – 25511mp;
- Reglementari ale administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscal – zona fiscala A;
- Conform PUG terenul apartine **UID 3 – zona mixta propusa (ISP + UID2);**

Regim Tehnic:

- Conform Planului Urbanistic General al Mun. Orastie terenul se afla:

- **UID 3 – zona mixta propusa (ISP + UID2);**

Suprafata totala a terenului este de 31.298mp (acte) si 31.320mp (suprafata masurata)

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Vest KAUFLAND ROMANIA SCS
- Est Proprietate private si benzinarie MOL
- Nord drum de exploatare
- Sud Strada Armatei

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Orastie si R.L.U. Orastie;
- Extras CF + act de proprietate

1.3.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ

- Tema de proiectare;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ;
- Studiu Topografic intocmit de PRV TopCad Srl - Bucuresti
- Certificat de urbanism nr. 123 din 05.11.2021 emis de Primaria Moinesti;
- Aviz de oportunitate
- Avizele de amplasament emise de furnizorii de utilitati, conform Certificat de urbanism;
- Studiu geo – intocmit de Geo Project srl – Piatra Neamt
- Studiu geo – radar (geofizic) intocmit de Brantax srl - Bucuresti

1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Instalarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice
- Extinderea si amenajarea retelei pietonale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Amplasamentul studiat este asezat in partea estica a judetului Hunedoara, municipiul Orastie este situat la contactul dintre lunca Muresului si Dealurile Orastie, la confluenta dintre valea Orastie si Sibiselului.

Municipiul Orastie se afla situat pe doua din principalele cai de comunicatie nationale si europene, respective: rutier DN7 (E 68) si feroviar – linia 200. Municipiul Orastie are un potential de pozitie favorabil.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare si sistematizare a acesteia dorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea activitatilor economice de comert si prestari servicii intr-un pol comercial organizat.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata este amplasata in Municipiul Orastie, strada Armatei, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, datorata infrastructurii existente, accesului facil, pozitiei amplasamentului in oras si a apropierii fata de zona centrala a orasului.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Vizibilitate
- Tranzit auto ridicat
- Existenta tuturor utilitatilor in zona

2.2. Incadrare in localitate

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat se afla in partea de Est a intravilanului Municipiului Moinesti, strada Armatei – DN 7, la iesirea spre Deva.

Terenul in suprafata de 31298mp (in acte) si 31320 suprafata masurata are numarul cadastral 61242 si se afla situat in intravilanul Mun. Orastie fiind in proprietatea SC NUOVI ORIZZONTI SRL ORASTIE.

Accesul pe amplasament se face din strada Armatei, strada pe care exista retelele de utilitati.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia va fi inregistrat in Cartea Funciara pe numele investitorului.

Terenul pentru galeria comerciala propusa in suprafata de aprox. 23477mp va fi dezmembrat din actualul teren si va fi inregistrat in Cartea funciara pe numele beneficiarului final.

Restul proprietatii – aproximativ 7800mp va ramane in proprietatea SC NOUVI ORIZZONTI SRL ORASTIE, unde constructia existenta isi va pastra functiunea si utilitatea.

2.2.2 Pozitia zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Vest KAUFLAND ROMANIA SCS
- Est Proprietate private si benzinarie MOL
- Nord drum de exploatare
- Sud Strada Armatei

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in centrul orasului se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform ridicarii topografice, terenul studiat prezinta o panta continua catre zona de nord a amplasamentului, prezentand o declivitate mai mare, in zona de Sud, fata de strada Armatei. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomenele fizico-geologice active.

2.3.1. Relieful

Mun. Orastie este asezat in partea estica a judetului Hunedoara si este situat la contactul dintre lunca Muresului si Dealurile Orastie, la confluenta dintre valea Orastie si Sibiselului. Altitudinea minima este de 208m, in partea Nordica, iar cea maxima de 280m, pe Dealul Holumbului.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Municipiul Orastie este strabatut de doua cursuri de apa principale: Orasite si afluentul sau Sibiselul. Acestora li se adauga Canalul Morii ce provine din raul Orastie si se varsa apoi tot in acesta. Toate vin dinspre Sud, urmand a se varsa in Mures la 2km Nord de Orastie. In nordul orasului se gaseste un mic lac natural tipic de lunca – Sumustaul, alimentat din panza freatica si inconjurat de vegetatie hidrofile.

2.3.3. Clima

Clima este temperat continentală:

- topoclimat principal de lunca, de versant si al asezarilor;

Temperatura medie multianuala este cuprinsa intre 8-9 grade Celsius

Precipitatiile multianuale sunt de 562mm.

2.3.4. Conditii geotehnice

Din punct de vedere seismic, intensitatea seismica a mun. Orasite, exprimata in grade MSK, se incadreaza in zona 6, cu perioada medie de revenire la 100 de ani.

Pentru stabilirea conditiilor de construire se va respecta normativul P100 – 1/2013 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0.08g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ de ani si $T_c = 0,7s$ perioada de control / /solt a sprectrului de raspuns pentru componentele orizontale ale miscarii seismice.

Din punct de vedere al incarcarii din zapada in conformitate cu STAS 10101 / 21 – 1992 zona studiata este incadrata in zona B ($g_z = 1.2/1.6 / 2.0kN/mp$)

Din punct de vedere al vantului zona potentialului vantului cu viteza mai mare de 4m/s – amplasamentul se incadreaza in zona E (1500 ore/an)

Adancimea de inghet in conformitate cu STAS 6054-77 este 80-90cm de la cota terenului natural.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale si/sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

2.4 Circulatia

2.4.1. Circulatii auto si pietonale

Terenul pe care se va amplasa viitorul centru comercial este inconjurat de proprietati cu exceptie facand latura de Sud, unde terenul este adiacent cu strada Armatei si latura de Nord unde terenul este adiacent la un drum de exploatare.

Strada Armatei face parte din reseaua stradala a municipiului Orastie, asigurând legatura rutiera intre zona centrala si iesirea din oras spre Deva.

Funcțiile strazii sunt de tranzit, colectoare si deservire si asigura circulatia auto pentru traficul de tranzit si traficul local, usor si greu si transportul de persoane urban si interurban/comune limitrofe municipiului Orastie.

2.4.2. Circulatie aeriana – nu e cazul

2.4.3. Circulatie feroviara – nu e cazul

2.4.4. Circulatie navala – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Conform extrasului de carte funciara, pe terenul studiat exista 1 o constructie, care va ramane in proprietatea actualului proprietar, pastrandu-si si functiunea existenta

- C1 – suprafata – 2615mp – Fabrica de marochinarie

Suprafata totala construita = 2615mp

POT existent – 8%

CUT existent – 0.08

Suprafata terenului pe care se propune amplasarea constructiilor noi are suprafata totala de 31298mp. Adiacent terenului studiat sunt proprietati private.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Ponderea mica a functiunii de comert in zona studziata creeaza un dezechilibru urbanistic si social. Amplasamentul este situat la aprox. 1.50km de centrul orasului si poate fi foarte usor accesibil atat pietonal cat si cu masina.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfunctionalitati ale zonei studiate:

- Fond construit inegal ca valoare;
- Front discontinuu la strada Armatei;

In cea mai mare parte a zonei studiate se gaseste functiunea de industrial/depozitare dar si terenuri arabile, libere de constructii.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Desi amplasamentul studiat se afla in proximitatea zonei centrale si este foarte usor de accesat, in zona se poate observa lipsa serviciilor comerciale.

2.5.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine

Nu e cazul

2.5.7. Principalele disfunctionalitati

Circulatii:

- Numar insuficient de locuri de parcare amenajate;

- zona pietonala valorificata insuficient;
- insuficienta transport in comun, legatura cu zona comerciala;

Fond construit si utilizarea terenurilor

- Fond construit inegal ca valoare;
 - Institutii si servicii publice insuficiente;
 - Front discontinuu la bulevardul Armatei
- Spatii plantate si de protectie
- lipsa de perdele de protectie fata de DN, DJ, CF
 - Existenta spatiilor verzi neingrijite;

Probleme de mediu

- Pe terenul studiat nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze corect apele meteorice;

- Lipsa de control asupra spatiilor verzi;

Evolutia populatiei si a activitatilor economice

- Scaderea numarului de locuitori datorita sporului natural negativ si fenomenului de migrare;
- Scaderea numarului de locuri de munca din activitatile economice;
- Grad ridicat de somaj datorat lipsei activitatilor economice;

Zona studiată prin PUZ, beneficiază de dotarea cu toate rețelele edilitare necesare.

Alimentare cu apa si canalizare

Se vor obtine avizele necesare pentru solutia de alimentare cu apa si racord canalizare. Alimentarea cu apa potabila a noilor constructii se poate realiza din rețeaua publica de alimentare cu apa existenta pe strada Armatei. Evacuarea apelor menajere se poate realiza in rețeaua de canalizare publica existenta.

Alimentarea cu gaze naturale

Se vor obtine avizele necesare pentru solutia de alimentare cu gaze naturale. Alimentarea cu gaze naturale a complexului comercial se poate face din rețeaua existenta pe strada Armatei.

Alimentarea cu energie electrica

Se vor obtine avizele necesare pentru solutia de alimentare cu energie electrica. Alimentarea cu energie electrica a complexului comercial se poate face din rețeaua existenta.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1 Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unor construcții, cu funcțiunea de centru comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente în cartier cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubritiza și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Amplasarea în zone rezidențiale și la artere de tranzit a unui centru comercial cu marfuri alimentare și nealimentare de uz casnic este binevenită și nu contravine funcțiunilor complementare admise.

Atât proprietarii particulari cât și administrația publică locală optează pentru valorificarea economică a ocupării terenurilor și asigurarea de servicii mai bune.

Prezenta documentație își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, temei de proiectare și prevederilor PUG și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuie modificate în sprijinul realizării investiției și care să constituie pași înainte spre evoluția zonei.

Se va respecta Ordinul MDRT privind informarea și consultarea publicului precum și REGULAMENTUL LOCAL referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului;
- valorificarea potențialului existent, în directă corelare cu cadrul natural și construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile.

Obiectivul propus se integrează în zonă, precum și în regimul de înălțime prevăzut în zonă.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de protecție a unui monument sau într-o zonă de protecție sanitară.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului;

- Conform ridicării topografice, terenul studiat prezintă o pantă continuă, de circa 5%-8% către zona de nord a amplasamentului, prezentând o declivitate mai mare, în zona de Sud, față de strada Armatei.
- Soluția propusă nu afectează limitele terenului studiat.

Studiul geotehnic

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează în categoria geotehnică 1 – Risc Geotehnic redus.

3.2. Prevederi ale PUG

EXISTENT:

Conform PUG terenul apartine UID 3 – zona mixta propusa (ISP + UID2);

UID2 – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE PROPUSE

Art. 1 - UTILIZARI ADMISE

- Unitatile industriale nepoluante
- Unitati depozitare
- Servicii conexe activitatilor industriale;
- Accese pietonale si carosabile
- Perdele de protectie;
- Retele tehnico-edilitare;
- Parcaje;
- Statii de intretinere si reparatii auto;
- Statii de benzina;
- Comert, alimentatie publica si servicii personale;
- Locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau Securitate unitatilor;

Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare ale diferitelor tipuri de intreprinderi existente:

- Activitati industriale productive si de servicii, desfasurate in Constructii industriale pentru intreprinderi mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- Activitati productive desfasurate in Constructii industriale pentru IMM-uri, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari in jurul cladirilor si la care nu se genereaza emisii poluante;
- Servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare – in suprafata maxima de 3000mp ADM (1500mp S vanzare)
- In vazul in care intreprinderile existente nu permit dezvoltarea activitatilor si /sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ.

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Activitatile actuale vor fi premise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani;
- Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatii poluarii;
- Se pot localiza cu aceeiasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:
 - Productie manufacturiera;
 - Depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - Depozite sau complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi

- Terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse.
- In cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate;
- In cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- Locuinte de serviciu al personalului de paza.

Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- Se interzice localizarea actiivitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamand prescolar, scolar sau gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

Art. 4 - ACCESE SI CIRCULATII

- Pentru a fi construibila, toate parcelele trebuie sa aiba access dintr-o cale publica sau private cu circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal constituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4.00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- Accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- Se vor asigura trasee pentru transportul agabaritice si grele.

Art. 5 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de Constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1.20m.
- Numarul de parcaje se va face dupa specificul activitatii, avand ca orientare generala:
 - Un loc de parcare la 25mp la o suprafata de activitate cuprinsa intre 10 si 100mp
 - Un loc de parcare la 150mp la o suprafata de activitate cuprinsa intre 100 si 1000mp
 - Un loc de parcare la 100mp la o suprafata de activitate mai mare de 1000mp
- Pentru Constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Art. 6 - RETELE TEHNICO-EDILITARE

- Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazute posibilitatea racordarii la viitoarele retele publice proiectate. Toate lucrarile de infrastructura, cu exceptia bransamentelor la retele subterane care nu depasesc 3m lungime, vor fi asistate de arheologi.
- Se vor extinde si moderniza integral toate retelele tehnico-edilitare.
- In cazul alimentarii cu apa in system prorpriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
 - Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare, astfel incat sa se evite producerea ghetii.
 - Cablurile de alimentare cu energie electrica, pentru iluminat public, retelele de telecomunicatii si conductele de gaz se vor realiza subteran.
 - Acolo unde solutia nu va putea fi aplicata, sau, in mod tranzitoriu, pana la refacerea retelelor existente, se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
 - Cu ocazia modificarilor sau refacerilor de retele sau de Lucrari la fatade se vor inlatura cu orice elemente parazitare sau retele inutile si suporturile lor.
 - Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele catre strazi/ganguri.
 - Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei.
 - Orice cladire trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in tomberoane/containere.

Art. 7 - CARACTERISTICILE ALE PARCELELOR

- UID1 – conform PUD; UID2, UID3 – conform PUZ pentru intreg UTR-ul, cu urmatoarele conditionari:
 - Pentru microintreprinderi si intreprinderi mici se considera construibile parcelele avand minim 500mp si un front la strada de minim 12.0m pentru constructiile inscise intre doua calcane laterale si de minim 15.0m in cazul constructiilor cuplate si izolate;
 - Pentru intreprinderi mijlocii, se considera construibile parcelele avand minim 1000mp si un front la strada de minim 30.0m;
 - Pentru intreprinderi mari, se considera construibile parcelele avand minim 3000mp si un front la strada de minim 50.0m
- Parcelele care nu indeplinesc suprafetele mai sus mentionate, pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Art. 8 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- UID2, UID3 – conform PUZ pentru intreg UTR-ul cu urmatoarele conditionari:
 - Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de 6.00m pe strazi de categoria a III si mai mari de 10m pe strazi de categoria a I-a si a II-a.
 - La intersectia dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12.00m pe strazi de categoria I-a si a II-a si de 6.00m pe strazi de categoria a III-a.
 - In cazul interventiilor in cadrul incintelor care isi pastreaza funtiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5.00m.

Art. 9 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- UID2, UID3 – conform PUZ pentru intreg UTR-ul cu urmatoarele conditionari:
 - Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similar, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic)
 - In cazul cladirile amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat UID, se interzice amplasarea cladirilor de limita parcelei catre aceste alte zone;
 - In toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat pe limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m;
 - In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00m.

Art. 10 - IMPLANTAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- UID2, UID3 – conform PUZ pentru intreg UTR-ul cu urmatoarele conditionari:
 - Dinstanta intre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00m;
 - Dinstanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire sis au daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
 - In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protective fata de incendii si de alte norme tehnice specific.

Art. 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR

- UID2, UID3 – conform PUZ pentru intreg UTR-ul cu urmatoarele conditionari:
 - Se vor respecta inaltimele maxime ale cladirilor de 15.00m;
 - Inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre aliniamente;
 - In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Art. 12 - ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare/laterale si anexele vor fi tratate arhitectural la aceeasi nivel cu fatada principala;

Art. 13 - SPATII LIBERE PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontal incintei;
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care prezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

Art. 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2.00m din care un soclu de 0.60m, si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50m distanta, cu un al doilea gard transparent de 2.00m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia de drumurile publice;

Art. 15 - POT

- POT maxim = 60%

Art. 16 - CUT

- CUT maxim = 1.80%

ISP2 – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC PROPUSE

Art. 1 - UTILIZARI ADMISE

- Institutii, servicii si echipamente publice;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, collective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.
- Lacasuri de cult;
- Comert cu amanuntul;

- Activitati manufacturiere nepoluate;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- Sport si recreere;
- Parcaje la sol;
- Spatii libere pietonale;
- Spatii verzi amenajate.

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Cladirile vor avea parterul orientat spre strada sis pre traseele pietonale;
- Functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specifi vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- Se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii;
- Se permite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ponderii locuintelro in proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de scoli si lacasuri de cult;
- Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica.

Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Cresterea animalelor;
- Depozitare en-gros;
- Statii de intretinere auto cu capacitate mai mare de 5 masini;
- Curatatorii chimice;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzarea a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie poluanta, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice Lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- Orice Lucrari de extindere la cladirile existente, fara racordare la retelele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire.

Art. 4. ACCESE SI CIRCULATII

- Accesese existent se pot imbunatati in sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire si respectarii normelor PSI in vigoare;

- Pentru asigurarea construibilitatii oricaror parcele se va urmari ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin dept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stinger a incendiilor se va asigura o latime minima de 3,80 m si o inaltime minima de 4,20 m (in cazul accesului prin ganguri);
- Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Accese carosabile dupa functiune:
 - Cladiri administrative si financiar-bancare: din strazi categoria I si II;
 - Constructii comerciale: alei carosabile si parcaje in interiorul incintei separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;
 - Constructii de cultura: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare; in functie de destinatia constructiei se vor asigura alei carosabile si parcaje in interiorul incintei, daca accesul se face din strazi de categoria I si II; parcaje in incinta daca accesul se face direct din strazi de categoria III;
 - Constructii de invatamant: se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua majora de circulatie si transportul in comun; se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in cazuri de urgenta;
 - Constructii de sanatate: se vor asigura doua accese carosabile separate de legatura cu reseaua majora si transportul in comun; se vor asigura doua accese carosabile pentru situatii de urgenta; in interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o banda 3,5 m pe o lungime maxima de 10,0 m si cu doua benzi 7 m latime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
 - Constructii si amenajari de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi si personal tehnic de intretinere; in incinta
 - Constructii de turism: in incinta se vor asigura circulatia carosabila separata de cea pietonala si alei carosabile minim 7 m latime.

ART. 5 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, situat in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri.

La constructiile administrative se va asigura cate un loc de parcare pentru max. 30 salariati si un spor de min. 20% pentru public;

La constructiile financiar-bancare se va asigura cate un loc de parcare pentru 20 salariati si un spor de 50% pentru clienti;

Pentru constructiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unitati cu S desfaçurata mai mica de 400 mp;

- 6 locuri de parcare pentru unitati cu S desf. cuprinsa intre 400 si 600 mp
- 40 locuri de parcare pt. unitati cu S desf. cuprinsa intre 600 si 2.000 mp;

In cazul constructiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare,

Pentru constructiile culturale, de agrement si sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spatiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri in sala / teren de sport;

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice si un spor de min. 10% pentru parinti.

In cazul constructiilor de sanatate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate gi un spor de min. 10% pentru public;

In cazul constructiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 camera de cazare, iar pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 locuri la masa.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii curdiferite destinati, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ART. 6. REțele Tehnico-Edilitare

Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente si vor ave prevazute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Tote lucrarile de infrastructura, cu exceptia bransamentelor la rețele subterane care nu depasesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde si moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa,

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare, astfel incat sa se evite producerea ghetii.

Cablurile de alimentare cu energie electrica, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicatii si conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde solutia nu va putea fi aplicata, sau, in mod tranzitoriu, pana la refacerea rețelelor existente, se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificarilor sau refacerilor de rețele sau de lucrari la fatade se vor inlatura orice element parazitare sau rețele inutile si suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele catre strazi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobila si a cablurilor tv/internet in locuri vizibile din circulatiile publice.

Orice interventie asupra rețelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei.

Orice cladire trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in tomberoane/containere.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ISP1

- in caul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp cu un front la strada de minim 12.00 m;
- in cazul alipirii la o cladire existenta, se recomanda alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

ISP2, ISP3

- se recomanda lotizarea terenului in parceles avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15,00 m;
- in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, in functie de necesitati, vor puta fi concesionate sau cumarate una sau mai multe parcele adiacente.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

In sensul prezentului regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ISP1

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 - 4,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- in caul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatory lipirea la acestea.

ISP2, ISP3

- se va respecta o retragere fata de aliniament de minim 5,00 metri.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

ISP1, ISP2, ISP3

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 2,00 metri, cu obligativitatea asigurarii unui acces de minim 4,00 metri pe una din laturi pentru autovehiculul de stingere a incendiilor. Retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumatate din inaltimea la cornice, dar nu mai putin de 3,00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- in caul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie fata de zona rezidentiala sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,00 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri:

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PEACEEASI PARCELA

ISP1, ISP2, ISP3

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la jumatate din inaltime numai in caul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea naturala a unor incaperi de locuit sau destinate unor activitati care impun iluminare naturala.

ART. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR

ISP1, ISP3

- Se va pastra regimul de inaltime existent P+2 (10 metri), daca nu exista alte restrictii impuse de studiul geotehnic;
- Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;
- Se admite un nivel suplimentar la constructile de colt in caul intersectiilor in care cel putin una dintre strazi este de categoria a II-a (14,00 metri).

ISP2

- Regimul de inaltime maxim admis este de P+4 sau P+3+M (15,00 m).

ISP1, ISP2, ISP3

- Se admit depagiri de 0,50 m la cornisa si de 1,00 m la coama mai jos/sus fata de cladirile existente, in caul regimului de construire cuplat;
- Se vor admit alte depasiri numai justificate prin PUZ;
- Se instituie servitute de inaltime (non altius tollendi) in vecinatatea accentelor verticale istorice (turla de biserici, cupole ale cladirilor publice, etc.), pe o raza de 100 m.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR

ISP1

- se interzice modificarea aspectului cladirilor existent prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje fi arhitectura cu cladirea principala;

ISP2, ISP3

- autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul or exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;
- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
- se vor promova tehnologii si material de constructii contemporane

ISP1, ISP2, ISP3

- se interzice folosirea azbocimentului si a table zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor,

ART. 13. SPATII LIBERE PLANTATE

ISP1, ISP2, ISP3

- spatile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada in gradinile de fatada ale cladirilor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard vi de 1,20 metri inaltime;

Spatii verzi cu rol de protectie si decorativ in cadrul incintei:

- Constructii administrative: 15%
- Constructii de birouri (sedii de partide, syndicate, birouri, financiar-bancare): 10%
- Constructii culturale: 10-20%
- Pentru spitale si dispensare: parc 10-15 mp/pacient si aliniamente de protectie
- Crese si case de copii: 10-15mp/copil
- Constructii si amenajari sportive: 30%
- Constructii de turism si agrement: 25%.

Distanta minima admisa intre cladiri si trunchiul arborilor / arbustilor:

CLADIRI	ARBORI (m)	ARBUSTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea peretilor fara geamuri	2,0	1,5

ART. 14. IMPREJMUIRI

ISP1, ISP2,ISP3

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cladirilor publice cu garduri transparente de maxim 2,00 metri inaltime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard vi; gardurile de pe limitele laterale si posterioara vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri;

- spatile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vi si pot fi utilizate pentru tease la restaurante, cafenele etc.

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ISP1

- se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar nu se va depasi un

POT maxim = 70%

ISP2

- procentul de ocupare se va stabili prin documentatii de urbanism de tip PUZ, respectandu-se normele specifice:

POT maxim = 50% pentru constructii si amenajari sportive;

POT maxim = 40% pentru constructii administrative, financiar-bancare, cultura,

comert;

POT maxim = 35% pentru constructii de turism;

POT maxim = 25% pentru constructii de invatamant si culte;

POT maxim = 20% pentru constructii de sanatate si asistenta sociala;

ISP3

- procentul de ocupare se va stabili prin documentatii de urbanism de tip PUZ, respectandu-se normele specifice:

POT maxim = 25% pentru constructii de turism, agrement, sport

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ISP1

CUT maxim = 2,10 pentru constructii maxim P+2;

ISP2

CUT maxim = 2,50 pentru constructii si amenajari sportive - P+4;

CUT maxim = 2,00 pentru constructii administrative, financiar-bancare, cultura, comert -

P+4;

CUT maxim = 1,75 pentru constructii de turism - P+4;

CUT maxim = 1,25 pentru constructii de invatamant si culte - P+4;

CUT maxim = 1,00 pentru constructii de sanatate si asistenta sociala - P+4;

ISP3

CUT maxim = 0,25 pentru constructii de turism, agrement si amenajari sportive parter;

CUT maxim = 0,50 pentru constructii de turism, agrement si amenajari sportive P+1;

CUT maxim = 0,75 pentru constructii de turism, agrement si amenajari sportive P+2:

In cazul accentelor de inaltime, CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.

PROPUNERE:

Se propune reconversia functionala a zonei din:

zona mixta propusa – UID3 (formata din ISP2 + UID2) in:

ISP – zona institutii publice si servicii

ISP2 – zona Institutii publice si servicii propuse

Cu pastrarea zonificarii si functiunii existente a fabricii de Marochinarie prezenta pe parte din terenul studiat.

Prin profilul de activitate propus viitoarele investitii vor atrage forta de munca specializata generand o activitate complementara zonei si Mun. Orastie.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Solutiile propuse incearca armonizarea elementelor functionale solicitate print tema de proiectare intr-o compositie urbanistica unitara.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 10% din suprafata terenului.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Parcaje

- Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism.

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Accesul auto pentru public si aprovizionare, precum si cel pietonal este prevazut in partea de sud a amplasamentului din strada Armatei. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu pe domeniul public.

3.4.3. Imprejmuiri

- Imprejmuirea spre strada, daca va fi cazul, va fi cu garduri transparente, cu inaltime de maxim 2.00m din care maxim 0.60m soclu opac, dublat de gard viu,
- spatile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vi si pot fi utilizate pentru tease la restaurante, cafenele
- pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace cu inaltime de maxim 2,00 metri.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Prin certificatul de urbanism nr. 123 emis de Primaria Municipiului Orastie la data de 05.11.2021 recomanda elaborearea si aprobarea unui PUZ pentru **“CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”**.

Suprafata terenului care a general PUZ este 31.320mp.

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Orastie, proprietatea Nuovi Orizzonti.

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Orastie vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Propunerile constau in:

- Schimbarea functiunii existente din Zona mixta UID 3 in: ISP – zona institutii publice si servicii – ISP2 –zona institutii publice si servicii propuse.

Modificarile prevazute prin intermediul documentatiei PUZ vor face referire la functiunea dominanta, amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, regim de inaltime, POT, CUT, configurare accese.

- Imobilele propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.
- Configurarea accese auto si pietonale;
- Stabilirea edificabilului;

Se vor prelua din Regulamentul Local de urbanism al Planului Urbanistic General al Mun. Orastie in vigoare prescriptiile pentru zona functionala ISP – ISP2 - zona institutii publice si servicii propuse functiunile admise si interzise, complementare admise, indicatorii urbanistici.

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si sevicii.

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 40%
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 2.00
- Regim de inaltime maxim admis P+4 (max. 15m)

Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal.

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren care a generat PUZ	31.298mp	100%	31.298	100%
Spatii industriale mixte UID3	31.298mp	100%	0	0
Spatii industriale UID 1	0	0	7821mp	25%
Spatii comerciale ISP 2	0	0	23477mp	75%
Spatii comerciale – arie construita Galerii Comerciale	0	0	7400mp	31.5%
POT	POT existent = 12% POT maxim cf. PUG = 60%		POT Propus = 31.5% POT maxim = 40%	
CUT	CUT existent = 0.12 CUT maxim cf. PUG = 1.2		CUT propus = 0.315 CUT maxim = 2.0	
Circulatii auto	0	0	10.200mp	43.50%
Circulatii pietonale	0	0	800mp	3.5%
Spatii verzi amenajate	0	0	5000mp	21.60%
Numar locuri de parcare	0		Aprox. 200	

Regim de aliniere – limite edificabil:

- Nord – 6.00m fata de limita de proprietate posteriora – drum exploatare
- Est – 3.00m fata de limita de proprietate – KAUF LAND ROMANIA SCS – proprietate particulara
- Vest – 3.00m fata de limita de proprietate – proprietati particular – teren + benzinarie MOL
- Sud – 15.00m fata de limita de strada Armatei

Pilonii de reclama, bazinele de apa, posturile trafo si totemurile pot fi amplasate in afara edificabilului propus.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** – se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. Inaintea deversarii in

canalizarea exterioara a apei menajere se **prevad separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice si apele colectate de pe platforme.

- **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi reseaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre furnizorul de energie electrica a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- **Energia termica** – utilajele principale sunt unitati tip split avand condensatorul la exterior, pe acoperisul cladirii cu functionare pe curent electric.

3.7. Protectia mediului

In vederea mentinerii si protejarii calitatii mediului se vor avea in vedere urmatoarele:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Se propune eliminarea in timp a tuturor surselor de poluare existente in zona, precum si reducerea etapizata a emisiilor.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se propun separatoare de hidrocarburi conform normelor in vigoare pentru preluarea apelor provenite in zona parcajelor si a circulatiilor carosabile.

Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face prin prevederea Europubelelor – colectare selectiva.

Pentru gestionarea problemei deseurilor, in vederea respectarii conditiilor privind evidenta gestiunii deseurilor, se vor incheia contracte de preluare a deseurilor de catre operatori autorizati iar depozitarea deseurilor se va face la depozite autorizate din punct de vedere al mediului.

Recuperarea terenurilor degradate

Dupa realizarea investitiei vor fi necesare masuri permanente pentru intretinerea spatiilor plantate si a amenajarilor din incinta pentru a evita degradarea terenului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiei vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorativ. Investitia va avea un procent de aprox. 10 % spatii verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu e cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Prin investitia propusa intreaga zona va fi imbunatatit aspectul architectural – urbanistic al zonei, precum si cel peisagist, avand in vedere stadiul in care se afla amplasamentul in prezent.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu e cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul in suprafata de 31.298mp are numarul cadastral 61242 si se afla situat in intravilanul Mun. Orastie fiind in proprietatea Nuovi Orizzonti Srl Orastie.

Ca obiective de utilitate publica se propun urmatoarele:

- extindere retea de apa si canalizare prin racordul la reseaua existenta;
- existendere retea de iluminat de incinta prin racordul la reseaua electrica existenta;

Tipuri de proprietate al terenurilor

In ceea ce priveste tipul de proprietate a terenurilor, in zona studiata, exista urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri in proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

4. Concluzii – Masuri in continuare

Funciunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

