

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUIRE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII IN VEDEREA CONSTRUIRII STATIE I.T.P ,SERVICE AUTO,SPALATORIE AUTO,BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE

Intravilan: Sat SATU NOU, comuna MUNTENII DE SUS, județul VASLUI ”

I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, la modul și categoriile de intervenții pe teritoriul zonei studiate (intravilan sat Satu Nou, comuna Muntenii de Sus, județul Vaslui).

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea investiției la nivelul teritoriului studiat.

1.2. Prezentul regulament aferent zonei studiate, explică și detaliază sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) prevederile PUZ-ului în vederea urmăririi acestuia.

1.3. Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z. -constituie act de autoritate al administrației publice locale și va **fi aprobat prin Hotărârea Consiliul Local Muntenii de Sus** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată , cu modificările și completările ulterioare..

1.4. In cazul în care legile, reglementările si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor cuprinde prevederi susceptibile să schimbe concepția generală care a stat la baza PUZ-lui aprobat, *este necesară modificarea acestuia*, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de Urbanism, aferent PUZ se va face numai corelat cu prevederile Regulamentului General de Urbanism iar aprobarea acestuia se va face numai cu respectarea **procedurii legale** (filiera de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială).

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de față stau:

- *Hotărârea Guvernului nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000-aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;*
- *Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.*
- *Reglementarile cuprinse în documentația P.U.G. si în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat al comunei Ivănești, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.*
- *Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrărilor de constructii, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modif. și completările ulterioare;*
- *Norme de igiena si sănătate publică privind medul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/ 04 02.2014, cu modificările și completările ulterioare;*

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conf.legii (documentații ce au stat la baza elaborării P.U.Z)

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limita zonei studiate a prezentului Plan Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, se referă la normele obligatorii pentru autorizarea executării construcției pe un teren situat în intravilanul satului Satu Nou, com Muntenii de Sus, jud.Vaslui, terenul fiind proprietatea domnului UNGUREANU CORNELIU , conform act de alipire, autentificat sub nr.759/12.04.2022

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde reglementările de urbanism -permisiuni și restricții -necesare a fi aplicate, în utilizarea terenului studiat, în scopul *schimbării funcțiunii zonei :Schimbare de destinație din zona de locuire în zona de institutii si servicii în vederea construirii statie I.T.P ,service auto, spalatorie auto,bazin vidanjabil si imprejmuire*

După aprobare P.U.Z. și R.L.U. devin parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Muntenii de Sus , documentație care se modifică și se completează cu noile permisiuni și restricții, din prezentul Regulament Local aferent PUZ.

R.L.U. stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatului de urbanism și a autorizației pentru executarea construcțiilor **pe terenul studiat în cadrul P.U.Z.** -teren amplasat în intravilanul satului Satu Nou, com Muntenii de Sus , jud.Vaslui .

Zona studiată care face obiectul prezentului P.U.Z.+R.L.U. -este reprezentată de terenul sus menționat cu o suprafață totală de **2183 mp** – cu nr.cadastral 70735, conf.Extrasului de carte funciară -eliberată de O.C.P.I Vaslui , având categoria de folosință a terenului : **arabil**.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.-ului:

- **domeniul privat persoană fizică** - pe care urmează a fi realizată investiția propusă;

Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru obiectivul propus: *Schimbare de destinație din zona de locuire în zona de institutii si servicii în vederea construirii statie I.T.P ,service auto, spalatorie auto,bazin vidanjabil si imprejmuire*

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATA

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

4.1. Terenurile agricole din extravilan - Nu este cazul;

4.2. Terenurile agricole din intravilan: (terenuri categoria de folosință arabil);

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din intravilan, **se supun prevederilor art.4 din (R.G.U.)** și a altor prevederi legale ce pot apărea ulterior aprobării documentației de față.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenul în studiu, este permisă :

- pentru **funcțiunile și condițiile stabilite** de lege și prezentul Regulament (cu respectarea zonării funcționale, a condițiilor impuse de Legea 50/1991 -cu modificările și completările ulterioare *“terenurile destinate pentru construcții, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire”*).

- după **obținerea avizelor** solicitate prin Certificatul de Urbanism, emis de Primăria comunei Muntenii de Sus (Certificat de urbanism emis după aprobarea prezentei documentații - *Planul urbanistic Zonal*);

Utilizarea funcțională a terenurilor este reprezentată grafic în cadrul PUZ, prin *planșa A3 Reglementări urbanistice -Zonificare*;

4.3. Suprafete împădurite și resursele subsolului: Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului -Nu este cazul .

4.4. Resurse de apa si platforme meteorologice - Nu este cazul.

4.5. Zonele construite protejate - Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate - Nu este cazul.

Atât în zona amplasamentului studiat, cât și în zonele imediat învecinate, **nu se găsesc zone naturale protejate sau situri de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.**

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

Autorizarea construcțiilor se va putea face, numai în condițiile respectării prevederilor legale, privind siguranța în construcții, printre care:

- *Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, inclusiv Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, aflate în vigoare, la data eliberării Autorizației de construire;*

- *Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare ;*

Proiectele depuse pentru obținerea autorizației de construire, vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță, privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.1. Expunerea la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.) - **Nu este cazul.**

Amplasamentul studiat, în vederea construirii obiectivului propus, prezintă stabilitate locală asigurată, nefiind afectat de degradări erozive sau alunecări de teren, de asemenea nu este supus agresivităților apei subterane sau a unor straturi de pământ, nu este supus viiturilor de apă și inundațiilor (*Conf Studiu geotehnic elaborat, conform Planului de analiză și acoperirea riscurilor pe teritoriul Județului Vaslui (an 2021)-anexa 5A, Harta cuprinzând zonele de risc la inundații și conform Hărților de hazard și de risc la inundații elaborate de Administrația Națională Apele Române*).

În situația în care vor apare astfel de riscuri, utilizarea terenului -se supune prevederilor **art.10 din R.G.U. -utilizări permise cu condiții:**

Se admit construcții pe terenuri menționate la Art 10. alin 2-din RGU, doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995, privind calitatea în construcții.

5.2. Zonele de servitute și de protecție - ale căilor de comunicație rutiere – au în vedere prevederile OMT 50/98, Legii nr. 82/1998, OG 43/1997- privind regimul drumurilor (cu modificările și completările ulterioare precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în **art.18 din Regulamentul general de Urbanism. (R.G.U.).**

În sensul prezentului regulament, **prin zona drumului public** -reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție (**ampriza, fișile de siguranță și fișile de protecție**).

Drumurile existente în zona amplasamentului obiectivului studiat, drumuri din care se vor amenaja câte un acces carosabil spre investiția propusă, sunt:

- **drumul național DN 24 .**

S- a avut în vedere la amplasarea împrejuririi obiectivului propus, respectarea **zonei de protecție a drumurilor publice** – conf.O.G. 43/1997 (cu modificările și completările ulterioare), respectiv: - **minimum 13m** de la axa drumului național DN 24 ;

Conform art.19 alin.4 din OG 43/1997 (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13 pentru drumurile naționale**, și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

5.3. Asigurarea echipării edilitare necesare:

Zona în care urmează a se amplasa obiectivul studiat **nu dispune** de echipare tehnico-edilitară (cu excepția reșelelor electrice), ceea ce conduce la **obligativitatea adoptării unor soluții locale**, de către beneficiarul investiției.

- Alimentarea cu apă - record de la rețeaua existentă în zona
- Canalizarea menajeră –racord la rețeaua de canalizare existentă în zona
- Canalizare pluvială – bazin de retenție, cu separator de grăsimi (în caz de scurgeri accidentale de uleiuri de la utilajele parcate în incintă amestecate cu apele pluviale), apa stocată putând fi utilizată la udarea spațiilor verzi.

- Alimentarea cu energie electrică - racord la linia electrică de joasă tensiune, existentă în zonă;

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile **art.13 din R.G.U.**

5.4. Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform **anexei 2 din RG.U.**

Conform prevederilor P.U.G.si R.L.U. Muntenii de Sus, aprobat prin H.C.L. 40/ 10.08.2022.

P+2E*: POT maxim =50%

P+2E*: CUT maxim =1.8

$H_{max} = P + 1E + M$

5.5. Lucrări de utilitate publică - nu este cazul.

În prezentul P.U.Z. toate lucrările sunt private, amenajările propuse se fac pe terenul proprietatea investitorului.

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor **art.14 din R.G.U.**, cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

Funcțiunea propusă prin documentația PUZ (zonă de Instituții și Servicii: clădire sediu de firmă care cuprinde stație ITP și servicii auto, servicii spălătorie auto, căi de comunicație rutieră), este compatibilă cu funcțiunea zonei existentă, respectiv Zona rezidențială de locuințe mici -P, P+1

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1- Orientarea față de punctele cardinale - conf. prevederilor **art.17** din R.G.U. (**anexa 3**)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare în funcție de cerințele specifice ale obiectivului propus (funcțiunea acestuia);

Orientarea clădirilor propuse, s-a făcut în funcție de considerente funcționale și dimensiunile terenului proprietate. Având în vedere funcțiunile clădirilor propuse, s-a urmărit îndeplinirea următoarelor cerințe: - asigurarea iluminatului natural;

6.2. Amplasarea față de aliniament și în interiorul parcelei -conf. prevederilor **art.24** din R.G.U.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Zona edificabilă propusă : la distanța de 0.80 m față de limita sud și nord a terenului și la distanța de 28.90 m față de limita de proprietate la vest

a) **Construcția sediului de firmă (stație ITP și Service Auto)** s-a propus a fi amplasată în partea de centru a incintei, urmând a fi amenajate spațiile de parcare necesare și accesul în incintă- în zona de est a incintei.

- Retragerea clădirii față de laturile de sud și de est: 0.80 m .La limita dinspre latura de vest retragerea propusă devine obligatoriu la **minim 0,80m** (când nu sunt ferestre) distanță față de limita de proprietate – **conf.Codului Civil, Art.612 și Art. 615** - privind distanța față de proprietăți.

Se propune o distanță de 52.61 m de la limita proprietății de pe latura de vest .

b) **Construcția pentru Spălătoria auto**, s-a propus a fi amplasată în partea de nord-est a incintei, spațiile de parcare necesare fiind propuse în partea de sud a clădirii.

Accesul către boxe, asigurându-se frontal, pe direcția sud-nord . Accesul în incintă, pentru zona spălătoriei auto și a sevice-auto, se propune pe latura de est, din DN 24.

- Retragerea clădirii față de latura de sud-est : *se propune un aliniament variabil la distanța de 8.67 m -9.34 m față de împrejmuirea propusă la drumul național și 22.41 m de la axa drumului național DN 24* (distanță impusă din considerente funcționale, pentru asigurarea suprafețelor carosabile necesare fluxului rutier către boxele de spălarea a mașinilor și totodată pentru asigurarea spațiilor de parcare, necesare conform normele în vigoare).

d) **Împrejmuirea proiectată** se va amplasa pe limita de proprietate 13.39 m ÷ 14.26 față de axa DN 24

(conf. OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare -**art.19, alin.4** –pentru asigurarea zonelor de protecție a drumului național existent limitrof amplasamentului studiat).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

● **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**, conform codului civil **Art. 612 și Art.615**, privind distanța față de proprietăți : *obligația de a păstra o distanță de minim 2,00 m* (în cazul când sunt ferestre) *și la minim 0,60 m distanță și limita proprietății învecinate* (în cazul când nu sunt ferestre).

● **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului UNITĂȚII TERITORIALE DE POMPIERI.**

Măsurile de protecție contra incendiilor, rezolvate prin amplasament și proiectarea propriu-zisă a obiectivului cad în sarcina proiectantului și beneficiarului;

6.3. -Amplasarea față de drumuri publice-

Amplasarea față de drumurile publice conf.**art.18** din R.G.U și a pct. **5.2. art.5** din prezentul R.L.U.

Zonele de servitute și de protecție - ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Ordonanței Guvernului 43/1997, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Retragerea față de drumuri în intravilanul localităților cu privire la amplasarea construcțiilor va ține cont de alinierea construcțiilor (**inclusiv împrejuririle**) dar nu va fi mai mică de :

- **minimum 13m** de la axa drumului național DN 24 ;

- **minimum 10m** de la axa drumului comunal strada Magnoliei ,NC 71740

Conform art.19 alin. 4 din OG 43/1997

(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13 pentru drumurile naționale** și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

- Limita de la care se poate construi va fi la distanța de 13,00m fata de axa DN 24 (se propune amplasarea împrejmuirii)

- În zona retragerii împrejmuirii de la limita proprietății, s-au propus amenajarea **drumurilor de acces** în incintă, din DN 24 (spre zona spălătoriei auto, stației ITP și service ului auto)

6.4. Amplasarea față de limita de proprietate și construcțiile vecine: Fațade nevitrate/ vitrate

- Când construcțiile se execută independent, picatura streașinii va trebui să cadă pe trotuarul proprietarului care construiește (conf. **Art. 611 din codul civil**), iar dacă una din construcții, are ferestre spre vecini, distanța între ele va fi de **minim h**, în care **h** este înălțimea construcțiilor la coamă.

- **Clădirile din vecinătate nu au ferestre către amplasamentul studiat.**

DISTANȚELE NECESARE ÎN CAZ DE INCENDIU TREBUIE SĂ ASIGURE:

- **accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă** (două pentru clădirile înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate); Clădirea sediului de firmă are o fațadă cu vitraje către curte iar fațadele laterale sunt pline și au rol de pereti antifoc.

- **posibilitati de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 m.**

- **nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenții în situația în care parcela se afla la diferențe de nivel, față de drumul public mai mari de 0,50 m.**

Pentru situația studiată prin documentația de față:

- S-au avut în vedere, **distanțele necesare intervenției în caz de incendiu și asigurarea accesului ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la o fațadă (principală) -la toate clădirile propuse;**

In privința **distanțelor minime de siguranță**, față de clădirile situate pe parcelele învecinate (latura de nord și sud) -clădirile propuse nu respectă distanțele **conf tab 4 din P118/1/2025 (Normativ de siguranță a construcțiilor la foc).**

Pe latura de nord sunt două clădiri anexa la mica distanță de limita de proprietate și o tipografie în apropierea zonei unde va fi amplasată spalatoria auto.

Conf art 2.2.1.2 aliniatul 2 Sediul de firmă are către vecinătăți fațade pline de caramida cu rol de pereti antifoc și acoperis din panuri sandwich cu vată minerală REI 60 minute

In zona spalătoriei auto, care este o structură metalică deschisă și nu clădire, se propune un zid antifoc din beton armat pe limita de proprietate către nord care să asigure cerința de zid antifoc. Acest zid va asigura și o limitare a zgomotului generat în timpul folosirii instalației de spălare către vecinătăți.

- In privința **asigurării normelor de igienă** referitoare la zonele de locuit -conf. Ordin 119/2014, cu modificările și completările ulterioare :

(Cap.I, art. 5, alin 2 și alin.3) – perimetrul obiectivului propus, este amplasat la distanță mai mare de 15,00 m față de fereastrele locuințelor existente pe parcelele învecinate (la Sud-Nord).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(conf.art 25 din R.G.U.și anexei 4)

Accese carosabile:

7.1. - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, **conform destinației construcției.**

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa **permita intervenția utilitatelor în zonă: pompieri, salvare.**

7.2 -În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus însă cu avizul unității teritoriale de pompieri.

7.3 -Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore.

Pentru situația studiată prin documentația de față:

Pentru buna funcționare a obiectivelor se propune amenajarea a unui acces din DN24 care sa deserveasca toata incinta .

*Racordarea accesului cu DN 24 se va face cu o racordare simpla cu raze de 9m
Accesul la DN 24 s-a proiectat cu latimea de 7,40m si o declivitate in sens longitudinal intre 5,5%-2,5% in continuarea partii carosabile a DN 24, spre proprietatea beneficiarului. Iesirea din incinta se va face numai pe relatia dreapta, conform planului de situatie proiectat*

Limita de la care se poate construi va fi la distanta de 13m fata de axa DN 24. Pentru racordarea accesului cu drumului național DN 24 se ocupă o suprafață din zona de siguranță a drumului național de 81.27mp.

Parcaje

Locurile de parcare au fost calculate conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – Anexa nr. 5 – Parcaje – unde se specifica:

punctul 5.13: Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad n numar mai mare de locuri de parcare”

- *s-a asimilat punctul 5.12 , alin.2 „activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 m.p., un loc de parcare la 150 m.p.;*

S-au propus 11 locuri de parcare din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilitati ,

Accese pietonale : Circulația pietonală se va desfășura pe platformele betonate , propuse în incinta investiției.

8. Reguli cu privire la echipare edilitară (conf.art 28 din R.G.U)

8.1. Echiparea edilitară - va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

Toate clădirile propuse trebuie să fie racordate la rețelele edilitare publice, iar în situația când aceste rețele publice nu există în zona amplasamentului, utilitățile **se vor asigura în sistem individual .**

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale. Se vor amenaja canale de colectare a apelor meteorice, prin pante a terenului amenajat, către rigole de suprafață -apele fiind dirijate către spațiile verzi amenajate în incintă.

- **Alimentarea cu apă** - racord la rețeaua existentă în zonă.
- **Canalizarea menajeră** -racord la rețeaua existentă în zonă.
- **Canalizare pluvială** – Apele pluviale ce rezulta atat de pe invelitoarea cladirilor propuse cat si cele de pe pavaje carosabile, alei si platforme betonate vor fi evacuate la rigolele stradale existente pe DN 24

- **Alimentarea cu energie electrică** - racordat la rețeaua de energie electrică, existentă în zonă.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1.- Parcelarea - conf. prevederilor art.30 din R.G.U.

Nu este cazul.Terenul se ia ca atare, cu forma regulată pe care o are.

9.2. - Înălțimea construcțiilor - conf. art.31 din R.G.U.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse pe amplasamentul studiat, este condiționat de rațiuni funcționale.

Conf. art.31 din R.G.U. - Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Cladirea sediului de firma va avea regimul de înălțime parter înalt care să permită ridicarea autovehiculelor pe elevatoare .

9.3 - Aspectul exterior al construcțiilor - conf. art.32 din R.G.U.

Construcțiile noi, trebuie să se armonizeze cu construcțiile existente în ceea ce privește forma, dimensiunile și culorile, să nu contravină funcțiunii acestora și să nu deprecieze aspectul general al zonei.

In sensul prezentului regulament, construcțiile existente -sunt cele din intravilanul localității Bleșca, caracteristic zonelor rezidențiale rurale, cu clădiri mici .

Clădirile propuse - au aspectul exterior, volumetria și finisajele specifice clădirilor de institutii si servicii;

9.4. - Procentul de ocupare al terenului - în condițiile respectării prevederilor art.15 anexa 2;

Indicii de folosire ai terenului (raportați la suprafața incintei 2183 mp), prevăzuți prin documentația PUZ :

Conform prevederilor P.U.G.și R.L.U. Muntenii de Sus, aprobat prin H.C.L. 40/ 10.08.2022.

P+2E*: POT maxim =50%

P+2E*: CUT maxim =1.8

H max =P+1E+M

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi, spații verzi și garaje.

10.1. Parcaje, garaje (conf.art.33 din R.G.U. Anexa 5)

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora **în afara domeniului public**(se asigură pe terenul propriu).

Staționarea și parcare autovehiculelor -necesare diverselor activități specifice investiției propuse, se va face în interiorul incintei, în afara circulației publice.

În cadrul P.U.Z.elaborat, avându-se în vedere destinația obiectivului (stație ITP, service auto spălătorie auto self,), se vor amenaja spații de întoarcere și manevră, spații pentru așteptare și parcare (asfalt) , cu o suprafață totală de 579.6 mp

Numarul de locuri de parcare -se determină în funcție de destinația zonei, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, **Anexa nr.5 – Parcaje :**

(asimilat) punctul 5.12 – alin.2., activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 m.p., un loc de parcare la 150 mp;

S-au propus 11 ocure de parcare (total incintă) din care 2 pentru persoane cu dizabilitati

10.2. Spații plantate (conform art.34 din R.G.U. Anexa 6).

Autorizația de construire -pentru orice proiect **conține obligația** menținerii sau **creării de spații verzi și plantate.** Conf. anexei 6 din R.G.U., pct 6.2- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, **cel puțin 2 -5 %** din suprafața totală a terenului.

În cadrul P.U.Z-ului elaborat, sau propus amenajări de spații verzi (gazon sau vegetație perenă scundă) și plantații de aliniament, **pe o suprafață totală de 655mp** reprezentând un procent de 30 % din total suprafață aferentă beneficiarului

Eventualele plantații de tip arbori și arbuști, amplasate perimetral incintei, vor fi de tipul celor care nu creează umbriri defavorabile către vecini.

*Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului.
În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.*

10.3. Imprejmuiri (conf.art.35 din R.G.U.)

Împrejmuirea se execută, în jurul suprafeței alocate pentru incinta investiției, cu stâlpii și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Imprejmuirea **la aliniament** -se va realiza de preferință transparentă-grilaje metalice transparente, cu stâlpi metalici sau plase de sîrmă cu stalpi metalici și soclu din beton .

Imprejmuirile **pe limitele laterale și posterioară** -se va realiza de preferință opace;

Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de **2,00 m**, cu soclu plin de max.**30cm**.**Exceptie va face zidul antifoc de pe limita de proprietate nord care va avea 60 de cm peste acoperisul anexelor din vecinătate**

Pentru accesul în incinta investiției propuse, se prevăd porți metalice, tip culisante.

Pentru toate categoriile de imprejmuiri se va ține cont ca prin volumetrie, aspect exterior, acestea să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonelor din localitate.

III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona funcțională -este o categorie urbanistică ce reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane, ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare.

Subzonele funcționale -reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris la aceleași reguli.

Zonificarea funcțională a terenului este indicată în planșa **A1**-Situția existentă și în planșa **A3** –Reglementări urbanistice, zonificare

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

11.1. Autorizarea executării construcțiilor - se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.

11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de **Normele de igienă** aprobate **cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014** , cu privire la distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort .

(Cap.I, art. 5, alin 2 și 3) - perimetrul obiectivului propus, este amplasat la distanță mai mare de 15,00 m față de fereastra locuinței, existentă pe parcela învecinată , pe latura de sud-vest.

11.3. În cadrul zonei studiate, dată fiind **omogenitatea morfologică și funcțională propusă**, se propune o singură unitate teritorială de referință -**U.T.R.**

	Zis - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (zonă mixta servicii și comerț)
--	--

În cadrul **U.T.R. unic** - se regăsesc următoarele subzone funcționale :

- **Z.IS.s.p.** - subzona instituțiilor publice și servicii, propusă
- - subzona instituțiilor publice, servicii și comerț, propusă
- -subzona căilor de comunicație rutieră existentă (drumul DN24)
- - subzona căilor de comunicație rutieră propusă (acces carosabil în incintă, platforme manevră, spații parcare)
- . -subzona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitară propusă (puț forat, bazin vidanjabil)
- -subzona verde, plantații vegetație perenă, spații verzi amenajate;

11.4. Fiecare zona funcțională este reprezentată printr-o culoare (conf.planșe din documentație).

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zona funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice stabilite prin documentațiile de urbanism P.U.G , P.U.Z., delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se conturează în general, prin străzi sau limite cadastrale, pe baza funcțiunii dominante ce permite stabilirea categoriei de intervenție.

Prin acest **Plan Urbanistic Zonal** s-a stabilit *o singură unitatea teritorială de referință*, cu funcțiunea de **servicii**

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice stabilite prin documentațiile de urbanism P.U.G , P.U.Z., delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se conturează în general, prin străzi sau limite cadastrale, pe baza funcțiunii dominante ce permite stabilirea categoriei de intervenție.

Prin acest **Plan Urbanistic Zonal** s-a stabilit *o singură unitatea teritorială de referință*, cu funcțiunea de **servicii** (spații depozitare și comercializare, servicii spălătorie și service-auto)

Teritoriul beneficiarului , va fi adăugat la UTR-ul din zona localității si dupa aprobarea prezentului P.U.Z. va fi preluat în cadrul P.U.G. al comunei Ivanesti .

	Zis - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII zonă mixta servicii si comert
--	--

U.T.R. Z.I.S.(s +co) - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI COMERT)

- Suprafață totală 2183 mp -

1. Generalități

■ 1.1 Tipurile de subzone funcționale propuse , în cadrul U.T.R.:

- subzona propusă pentru servicii
- subzona căilor de comunicație rutieră propusă;
- subzona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitară propusă (puț forat, bazin vidanjabil)
- subzona verde propusă (plantații, vegetație perenă, spații verzi amenajate)

■ 1.2. Funcțiunea dominantă a zonei:

Zona este compusa din : - institutii pentru servicii +comert, **propuse**, cu regim de inaltime P in cadrul subzonei **Z.I.S.(s+co)**

■ 1.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuințe de tip rural, cu clădiri mici, P, P+1;
- spații comerciale, servicii
- spatii verzi amenajate, agrement ;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;

- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- unități de depozitare, mică industrie

2. Utilizare funcțională

■ 2.1. Utilizările permise sunt :

Toate construcțiile, instalațiile și dotările specifice funcțiunii, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate (pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu) și funcțiunile complementare admise, respectiv

- construcții și amenajări de servicii, construcții comerciale;
- rețele tehnico-edilitare
- accese și platforme carosabile, parcaje auto ;
- activități care nu generează emisii poluante
- zone verzi, amenajate, plantații perimetrale de protecție;
- lucrări de împrejmuire și acces incintă ;

2.2. Utilizări permise cu condiții :

- funcțiuni compatibile (birouri profesionale sau de afaceri, depozite și vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, restaurant (convențional);
- firme, afișaje, panouri informative;

Utilizări permise cu condiții - Se stabilesc și pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul general de urbanism și legislația în vigoare .

Conf.art 20 din O.M.S.nr.119/2014 și Ord.994/2018-pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică , privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS 119/2014:

- *în timpul execuției, lucrările se vor executa pe timpul zilei*, cu evitarea depășirii limitelor normate de zgomot (55dB ziua și 45dB noaptea) la limita incintei

- *echipamentele care produc zgomot mare* (compresoare, grup electrogen), *sunt ecranate* fiind amplasate în clădiri , respectiv anvelopă metalică ;

Conform art.19, alin 4 -din OG 43/1997- cu modificările și completările ulterioare :

Se pot realiza unități de servicii și comerț **Z.I.S.(s+co).p.** cu aliniament la drumurile publice în condițiile respectării zonei de protecție a **drumurilor publice**, respectiv :

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 pentru drumurile naționale, și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

■ 2.3. Utilizări interzise:

Orice altă funcțiune, în afară de funcțiunea dominantă, de funcțiunile complementare și cele permise cu sau fără condiții (ex: activități generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor și aerului; activități generatoare de risc tehnologic- incendii, explozii);

RESTRICȚII

Nu se admite: - construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;

Întocmit,
arh.urbanist Tirila Daniel

