

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI MIROSLAVA
Primar
NR. 1394 din 10/01/2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 15 din 17/01/2025

În scopul: Informare, operațiuni notariale

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA VALEA LUPULUI prin DULGHERU FLORIN LIVIU**, cu domiciliul / sediul în județul ~~lași, municipiul / orașul~~ / comuna **Valea Lupului**, satul **Valea Lupului**, sector -, cod poștal **707410**, strada **Camil Petrescu**, nr. **23-25**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **1394** din **10/01/2025**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul ~~IAȘI, municipiul / orașul~~ / comuna **MIROSLAVA**, satul **URICANI**, sector -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **CARTEA FUNCIARA 100107, NR. CADASTRAL 100107, -**,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 18492/2011, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Miroslava nr. 146/26.11.2011

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia;

Imobilul în suprafață de 26770mp este situat în intravilanul satului Uricani, comuna Miroslava.

2. natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară;

Imobilul aparține comunei Valea Lupului domeniul privat conform Act notarial nr. 2027 din 17.10.2024 și extras de carte funciară pentru informare nr. 1974 din 10.01.2025

3. servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică;

Nu sunt sarcini conform extras de carte funciară pentru informare nr. 1974 din 10.01.2025

4. includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz.

Imobilul nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. folosința actuală;

pășune, arabil, fâneață

2. destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate;

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism : A1, SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE COMPUSE DIN INDUSTRIE SI SERVICII,

3. reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului;

Conform HCL nr. 270 din 28.12.2023

4. alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul

-



3. REGIMUL TEHNIC:

DTAC va fi elaborat conform prevederilor Lg. 50/1991 republicată, completată și modificată cu OUG 122/2004, a Normelor Metodologice de aplicare a acesteia aprobate prin Ordinul Ministerului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 839/2009, Lg. 372/2005, Lg. 10/1995, cu respectarea prevederilor prevăzute în PUG și RLU, a condițiilor impuse în avizele solicitate prin CU.

Conf. PUG POT max – 60%, CUT max – 1,2, regim de înălțime H max – 12m.

Parcela este contruibilă dacă are o deschidere la calea de acces de minim 30m și o suprafață de minim 1500mp conform HCL nr. 27/2012. Parcelele (maxim 40% din teren) se vor asigura în afara domeniului public.

Retragerea aliniamentului se va face la minim 5,5m din axul căilor de acces principale, 4m din axul căilor de acces secundare și 13m din axul DN28. Împrejmirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2m din care un soclu de 0.60m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2.5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Amplasarea construcției se va face la nu mai puțin de 10,5m din axul căilor de acces principale, 9m din axul căilor de acces secundare și minim 50m de la marginea îmbrăcămintii asfaltice a DN28, în afara zonei de protecție a rețelelor de distribuție și transport a energiei electrice și gaz metan (a se avea în vedere faptul că terenul este afectat de rețele ce aparțin SC TRANSELECTRICA SA și SC TRANSGAZ SA). Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile sau distanța se poate reduce la jumătate (dar nu mai puțin de 6m) dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 5m.

Căile de acces nou create vor avea lățimea de minim 8m. Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură, dacă aceasta nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu ½ din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6m, în conformitate cu PUG, RLU și cu asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Conf. HCL 220/26.10.2017 sunt interzise acordurile notariale între vecini privind amplasarea construcțiilor la distanțe mai mici decât cele de mai sus.

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. În situația integrării construcțiilor într-un front existent, se va prezenta și desfășurarea stradală prin care se va arăta modul de integrare a acestora în țesutul urban existent, conform anexei 1 la Lg. 50/1991.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. În conformitate cu anexa nr. 6 la HG 525/1996 pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Evacuarea apelor uzate în sistem individual sau grup se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normativelor în vigoare (Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena recom. Privind mediul de viață al populației, HG. 101/1997).

Prin DTAC se vor respecta cerințele minime de performanță energetică conf. Lg. 372/2005 cu modificările și completările ulterioare. Proiectantul va întocmi un studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată privind performanțele energetice ale construcției.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de către emitent, la solicitarea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării certificatului.

CONTINUTUL REGIMULUI TEHNIC SE PREZINTA IN ANEXA CARE FACE PARTE INTEGRATA DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru:

"Informare, operațiuni notariale"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia pentru Protecția Mediului Iasi, Calea Chisinaului nr.43**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism **(copie)**;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz **(2 exemplare originale)**:

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura **(copie)**:

- alimentare cu apă
- gaze naturale
- Alte avize/acorduri
- canalizare
- telefonizare
- comisia de versanți
- alimentare cu energie electrică
- salubritate
- comisia de circulație UAT Miroslava conf. disp. nr. 424/2021
- alimentare cu energie termică
- transport urban
- dovada O.A.R.
- căile ferate
-
-

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora **(copie)**:

- Direcția Județeană pentru Cultură Iași
- Direcția Județeană de Administrare a Drumurilor și Podurilor Iași
- Direcția Regională de Drumuri și Poduri Iași
- Inspectoratul Județean de Poliție - Serviciul Rutier (pentru căi de acces în drumuri publice)

d.4) studii de specialitate **(1 exemplar original)**:

- Plan topografic actualizat cu viza O.C.P.I.
- Studiu geotehnic cu verificare Af
- Studiu stabilitate
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (Lege nr.372/2005 republicată)
- Expertiză tehnică
- Referat de verificare A-F, conform Lege 10 din 1995, Ordin MLPAT nr. 77/N/1996

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

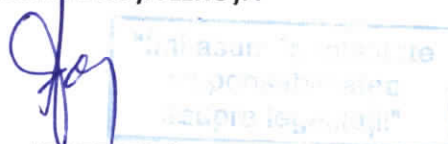
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe **(copie)**:

- Taxa timbru de arhitectura 0,05% O.A.R. cont RO 09BRDE410SV58888334100 sau BCR UNIC RO67 RNCB 0285 0084 3544 0011.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
URSANU ANCUȚA LENUȚA



ARHITECT ȘEF,
ing. DAVID IOAN LIVIU



Întocmit: Popovici Emil

Număr exemplare: 2

Achitat taxa de **Scutit conf. Cod Fiscal.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

____/____/____



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect Sef

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

MIROSLAVA A

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

A1 - subzona activităților productive compuse din industrie și servicii;

A2 - subzona activităților productive compuse din industrie și unități agricole; Subzonele funcționale ale zonei de A sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate parcurile și platformele industriale, se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Miroslava din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Pentru conversia funcțională a tuturor unităților agricole existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Miroslava din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Sunt admise următoarele utilizări:

A1

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare) parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- stații de alimentare cu cărbuni;
- unități de cazare pentru personalul care deserveste unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de caldură, instalații geotermale. Etc
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale;

A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1+A2

- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcina arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

A2

- în cazul încetării activităților agro-zootehnice, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare nepoluante; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru realoționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea și cadrul comunei Miroslava;
- se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcțiuni de instituții publice și servicii, în speța centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile agro-zootehnice și industriale, depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de constructibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 și II.4 pentru condiții de constructibilitate a funcțiilor noi inserate)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

A1+A2

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

A1: se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi constructibilă cu funcțiunile admise în subzona A1 este de 3000 m, și deschiderea minimă la stradă de 50 m.

A2: se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi constructibilă cu funcțiunile admise în subzona A2 este de 2000 m, și deschiderea minimă la stradă de 30 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

A1+A2

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatorii mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

A1+A2

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1 sau A2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

A1+A2

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- pentru a fi constructibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- 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 să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1+A2

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:



- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - o în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
 - o pentru instituții publice și servicii se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;
 - o pentru instituțiile deschise publicului (spații de expoziție, muzee, săli de spectacole, biblioteci, etc.) se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 30 de persoane din capacitatea totală a acestor instituții (exemplu: pentru o capacitate totală de 210 persoane a unei săli de expoziție se vor asigura 7 locuri de parcare);

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

A1+A2

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public - al străzii - și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

A2

Pentru funcțiunile admise prin conversie funcțională, vezi Cap. II.3, Art. 10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1+A2

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul ca acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

A2

Pentru funcțiunile admise prin conversie funcțională, vezi Cap. II.3, Art. 11 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

A1+A2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

A1+A2

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

A1+A2

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

A2

Pentru funcțiunile admise prin conversie funcțională, vezi Cap. II.3, Art. 14 din prezentul regulament.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

A1+A2 : P+1* : POTmaxim= 60%

*vezi Secțiunea II, Articolul JO - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

A1+A2 : P+1* : CUTmaxim= 1.2, CUTvolumetric maxim= 7.2;

*vezi Secțiunea II, Articolul JO - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

NOTĂ PENTRU A1+A2:

1. ESTE INTERZISĂ MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME) PRIN P.U.Z. ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE.
2. P.U.Z.-URILE CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

