

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - „INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII:
CLADIRE ADMINISTRATIVA, PADOX DEPOZITARE AGREGATE MINERALE,
AMPLASARE STATIE DE BETOANE SI STATIE BETOANE ASFALTICE”,

U.A.T. STEFANESTI, judetul Arges

BENEFICIAR: SC. AGB EUROGROUP S.R.L.

PROIECTANT: S.C. A.F. PLANNING S.R.L.

BORDEROU

piese scrise

01. FOAIE DE CAPAT
02. FISA RESPONSABILITATI
03. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
04. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

piese desenate

05. U01. PLAN INCADRARE IN ZONA/PUG sc. 1 : 5000
- prima varianta a planului -
06. U03. REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1 : 500
- prima varianta a planului -

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI: P.U.Z. „INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: CLADIRE ADMINISTRATIVA, PADO DEPOZITARE AGREGATE MINERALE SI AMPLASARE STATIE DE BETOANE SI STATIE BETOANE ASFALTICE”,

ADRESA OBIECTIVULUI: nr. cad. 84193, TARLA 27, parcela1570, UAT STEFANESTI, județul Argeș,

ETAPA DE PROIECTARE: OBTINERE AVIZE

DENUMIREA PROIECTANTULUI: S.C. A.F. PLANNING S.R.L.

DENUMIREA BENEFICIARULUI: SC. AGB EUROGROUP S.R.L.

DATA: IANUARIE 2023

ÎNTOCMIT
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. „Introducere in intravilan si
reglementare urbanistica in vederea construirii:
Cladire administrativa, padoc depozitare
agregate minerale si amplasare
statie de betoane si
statie betoane asfaltice”,

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

URBANISM:

S.C. A.F. PLANNING S.R.L.

SEF PROIECT:

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

INTOCMIT:

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



ÎNTOCMIT,

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	6
CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZOLTĂRII.....	7
2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE	7
2.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL	7
2.3. CIRCULAȚIA	8
2.4. OCUPAREA TERENURILOR.....	8
2.5. ECHIPARE EDILITARĂ	9
2.6. OBTIUNI ALE POPULATIEI	9
CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	10
3.2. PREVEDERI ALE PUG	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	11
3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.....	13
3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	15
3.7. PROTECTIA MEDIULUI	15
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	16
CAPITOLUL 4 CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE	16
4.1. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE	16
4.2. CATEGORII DE COSTURI.....	16

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**P.U.Z. – „INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: CLADIRE
ADMINISTRATIVA, PADOC DEPOZITARE AGREGATE MINERALE SI AMPLASARE
STATIE DE BETOANE SI STATIE BETOANE ASFALTICE”,,**

UAT Stefanesti,
- prima varianta a planului -

1 INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE:

DENUMIRE PROIECT: Intocmire Planul urbanistic Zonal pentru suprafata de **11.047mp**, aferent **nr. cad. 84193** pentru **introducere in intravilan** si intocmire Regulament Local de Urbanism in vederea construirii **CLADIRE ADMINISTRATIVA, PADOC DEPOZITARE AGREGATE MINERALE SI AMPLASARE STATIE DE BETOANE SI STATIE BETOANE ASFALTICE**.

2. AMPLASAMENT: jud. Arges, oras STEFANESTi, nr. cad. 84193, TARLA 27, parcela 1570, in suprafata totala de 11,047 mp, conform actelor si masuratorilor cadastrale.

BENEFICIAR:

AGB EUROGROUP S.R.L., cu sediul social in oraş Ştefăneşti, str. Sticlelor tarlaua 27, parcela 1570 judeţul Argeş, înregistrata la **Registrul Comerţului sub numărul J3/1328/2007, C.U.I. RO 22057849**, tel. 0732145114, reprezentata prin **dl VIŞAN GHEORGHE** in calitate de unic administrator si beneficiar al dreptului de superfiicie pentru terenul:

- teren in suprafata de 11,047mp, avand nr. Cadastral 84193, dupa cum reiese din Contractul de comodat si contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1.901/12 Aprilie 2022 (anexat).

PROIECTANT GENERAL :

S.C. AF PLANNING S.R.L.

Sediul social Jud. Argeş, Oraş Piteşti, Aleea George STEPHĂNESCU, nr. 4, înregistrată la ORC sub nr. J3/1578/2021, având CUI 44518552, tel: **0747707332**, email: **iulia_smaranda@yahoo.ro**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Documentatia are drept obiectiv elaborarea unui P.U.Z. si RLU pe **terenul** cu nr cad. 84193, prin care se doreste introducerea in intravilan a unei suprafete de 11.047.00mp conform actelor si masuratorilor cadastrale si stabilirea reglementarilor urbanistice in zona functionala **ID (Industrie si depozitare)** in vederea construirii cladire administrative, padoc depozitare agregate minerale si amplasare statie de betoane si statie betoane asfaltice.

Documentatia are scopul de a oferi administratiei locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea investitiei propuse in stransa interrelationare cu prevederile de dezvoltare a localitatii si cu legislatia in vigoare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

In procesul de analiza, au fost evaluate toate documentatiile de urbanism realizate in zona de studiu, fiind luate in considerare atat documentatii in curs de aprobare/realizare, precum si cele anterioare si se va propune corelarea si actualizarea tuturor reglementarilor existente.

Legislatie care a stat la baza elaborarii documentatiei:

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare s actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea 50/1991 republicata
- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrArilor de constructii
- HG 525/1996, republicata in 2002
- "Metodologia de elaborare PUZ – aprobata cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar

Studii si documentatii de urbanism care au stat la baza elaborarii documentatiei:

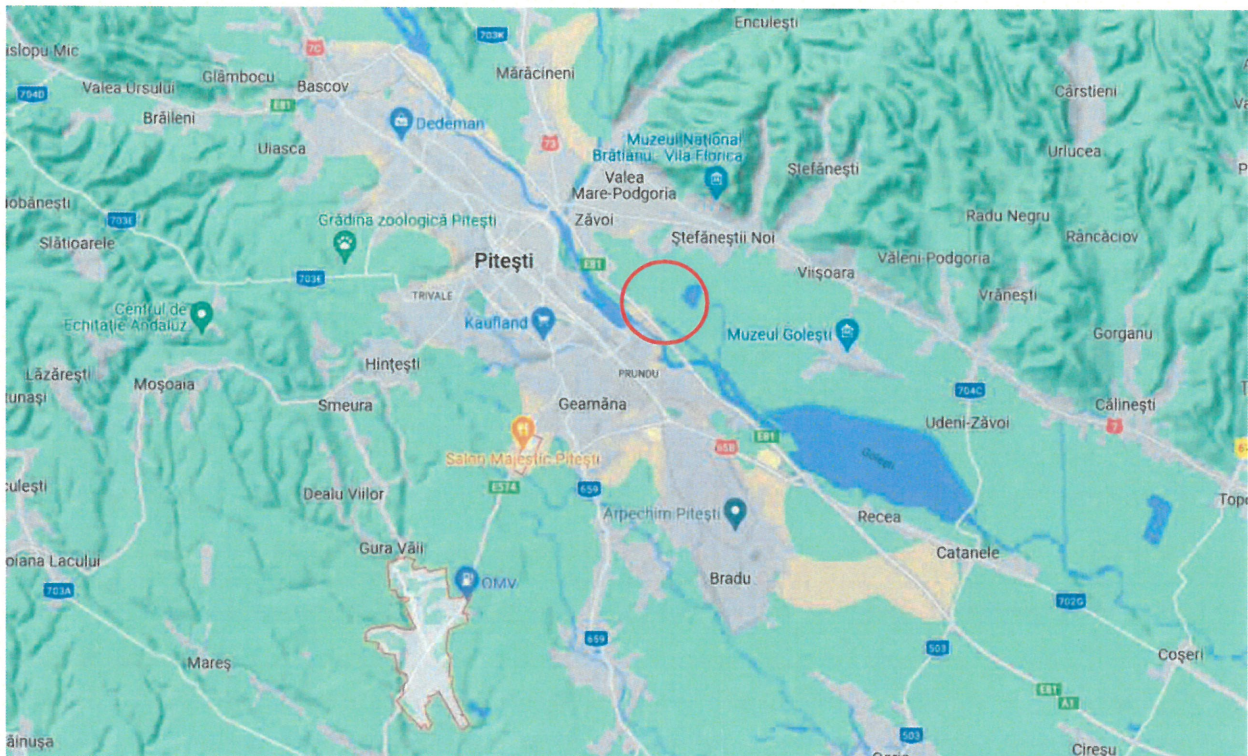
- Planul Urbanistic General al orasului Stefanesti aprobat prin HCL
- Extras de carte funciara nr. 84193,
- Certificatul de urbanism nr. 281/08.11.2022
- Aviz de Oportunitate nr.7527/02.02.2023

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în partea central-vestică a județului, la Est de Mun. Pitești și în marginea de SUD-VEST a UAT Ștefănești, pe partea dreaptă a Autostrăzii A1 Pitești-București, în sensul de mers spre Pitești, în raza de influență a zonei industriale Stație de Betoane Intens Prest. Terenul studiat se află la aproximativ 2,7km de centrul orașului Ștefănești (în linie dreaptă) și la peste 200m de Autostrada A1 Pitești-București.

Accesul pe teren se poate face direct din str. Sticlelor, drum cadastrat cu nr 85986, aflat în proprietatea Consiliului Local Ștefănești.



Terenurile din imediata vecinătate a zonei studiate sunt în extravilan, libere de construcții, având categoria de folosință arabilă și teren neproductive conform PUG aprobat. La mai puțin de 450m spre Sud-Vest se regăsește zona industrială Intens Prest, zona cu aceleași caracteristici funcționale, iar vis-a-vis, peste drumul comunal, se află CANALUL DE FUGĂ BARAJ LEORDENI. Zona de locuințe aflându-se la o distanță de peste 1,5km.

2.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.2.1. Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, ca limită de relief amplasamentul este în zona Piemontului Codmenei în zona denumită Campia Piteștilor, având la nord Grăniștele Argesului și Piemontul Candesti, la sud Campia Boian și Gavanul Burdea, la est Piemontul Candesti și Campia Titu iar la vest Piemontul Cotmenei și Piemontul Oltetului.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul se incadreaza in Subcarpatii Prahovei intre piciorul de piemont Candesti si Piemontul Cotmenei, pe interfluviul dintre raurile Vedea si Arges.

Altitudinea terenului este de cca 255m deasupra Nivelului Marii Negre, acesta fiind relativ plan, cu o usoara inclinatie pe directia NordEst - SudVest.

2.3.2. Clima

Arealul studiat din U.A.T Stefanesti conform datelor din studiul geotehnic, se inscrie in teritoriul cu clima temperat – continentală cu nuante ușor excesive. Clima este influentata de masele de aer continental din est, principalii factori climatologici prezentand urmatoarele

caracteristici: semiumed vara calda, precipitatii sub 75mm lunar, cu temperatura medie anuala 9,8°C,

- precipitatiile atmosferice medii anuale sunt de 700mm, minim lunar 36,9 mm, maxim lunar 89,8mm.

- precipitatii maxime lunare primavara 525,8mm, vara 657,1mm, toaman 489,6mm, iarna 306,5mm, anual 978,6mm.

-precipitatii maxime in 24h, minim 40,3mm, maxim 133,4mm.

Viteza medie a vantului 3,6m/sec (Beofort), directia de la est 20%, de la vest 16%. Calm 19%

-

2.3.2. Reteaua hidrografica cf studiului Geotehnic

Amplasamentul studiat se afla in imediata vecinatate a canalului de fuga al barajului Lanariei si a raului Arges, care se afla la cca 350m vest fata de terenul studiat.

2.4. CIRCULATIA -actuala

Accesul existent in zona studiata se face din **str. Sticlelor (nr. cad. 85986)** atat dinspre mun. Pitesti, cat si dinspre orasul Stefanesti, drum aflat in stare buna.

Actual circulatia pe parcela se face liber pe pamant.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

ELEMENTE JURIDICE

- Denumirea si categoria de folosinta:
- Teren nr. Cadastral 84193, In suprafata de 11.047mp, administrat de SC. AGB EUROGROUP S.R.L. in calitate de beneficiar al dreptului de suprafata, dupa cum reiese din conventia de CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE-ACT CU TITLU GRATUIT nr. 5.054/29.09.2022, autentificat de biroul Notarului Public Danciu Narcis-Viorel.

Suprafata studiata este analizata si se reglementeaza in relatie cu vecinatatile imediat apropiate respectiv:

- NORD-EST nr. cad. 83197,87738,80817;
- SUD-EST: nr. cad. 80922;
- NORD-VEST: nr. cad. 87579;
- SUD -EST: Str. Sticlelor nr. cad. 85986;

Terenul este liber de constructii.

Punctele care delimiteaza terenurile, in coordonate STEREO 70, au urmatoarele valori, in suprafata de 11.047mp au urmatoarele valori:

Nr. Cad.84193		
1	493229.909	371721.221
2	493230.165	371721.580
3	493363.007	371886.287
4	493367.258	371886.208
5	493405.484	371852.637
6	493404.712	371851.725
7	493267.375	371689.699
Suprafata = 11047mp		

Terenul proprietate privata are o lungime medie de 211m si o latime cuprinsa intre 48,96m si 50.87m.

Cotele terenului variaza intre 255.89 mdMN si 256.24 mdMN.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este echipat cu utilitati. Pe teren exista o retea de distributie gaze naturale.

In zona exista retea de energie electrica de medie tensiune LEA 20kv, amplasata la o distanta de peste 350m si LEA 110kV amplasata la o distanta de peste 24.33m de cel mai apropiat pc al terenului.

2.7. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

In conformitate cu legislatia specifica, in vigoare, a fost parcursa procedura de informare si consultare a publicului, in urma careia a fost adus la cunostinta de intentia si propunerile prezentei documentatii.

Au fost aplicate prevederile Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Nu au fost inregistrate obiectiuni, sesizari, petitii sau observatii, negative din partea populatiei, dar nici din partea primarie oras Stefanesti, astfel investitia fiind oportuna pentru comunitatea din orasul Stefanesti si din proximitate.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de S.C.OMEGA PROIECT CONSTRUCT S.R.L. ing.geolog Manescu Adrian Ovidiu, in urma caruia au fost realizate 3 foraje geotehnice (in sistem percutat-uscat) pana la adancimea de 6.00m

In functie de schema statica a constructiei precum si de decizia proiectantului de specialitate, fundarea se poate realiza si prin fundarea directa cu fundatii izolate.

Adancimea de fundare recomandata **-1.50m-2,00m** fata de cota terenului natural.

Presiunea de baza conventionala recomandata este **250kPa**

Fundatiile se vor arma conform **Normativ NP112/2014**

Fundatiile se vor proiecta si executa orizontale, dupa sistematizarea pe verticala a terenului. Acestea se vor arma astfel incat sa faca fata la tasari diferite.

Se recomanda ca in cadrul sistematizarii pe verticala a terenului sa fie identificate solutii de captare si evacuare a apelor pluviale.

Se recomanda *hidroizolarea etansa* si verticala la fundatii si al peretii diafragma conform **Normativ C-112-86 cap 3 pct.3.26**

Conforma STAS 6054/77 *adancimea de inghet este la -0.90m*

Pentru calculul fundatiilor se poate lua in considerare pentru stratul de nisip in amestec cu pietris mic si mare urmatorii parametrii geotehnici medii:

Greutatea volumetrica in stare naturala $\gamma = 19,7 \text{ kN/m}^3$

Unghi de frecare interna $\Phi = 38^\circ$

Coeziune $C = 0 \text{ kPa}$

Modul de compresiune tasare $M_{2-3} = 11250 \text{ kPa}$

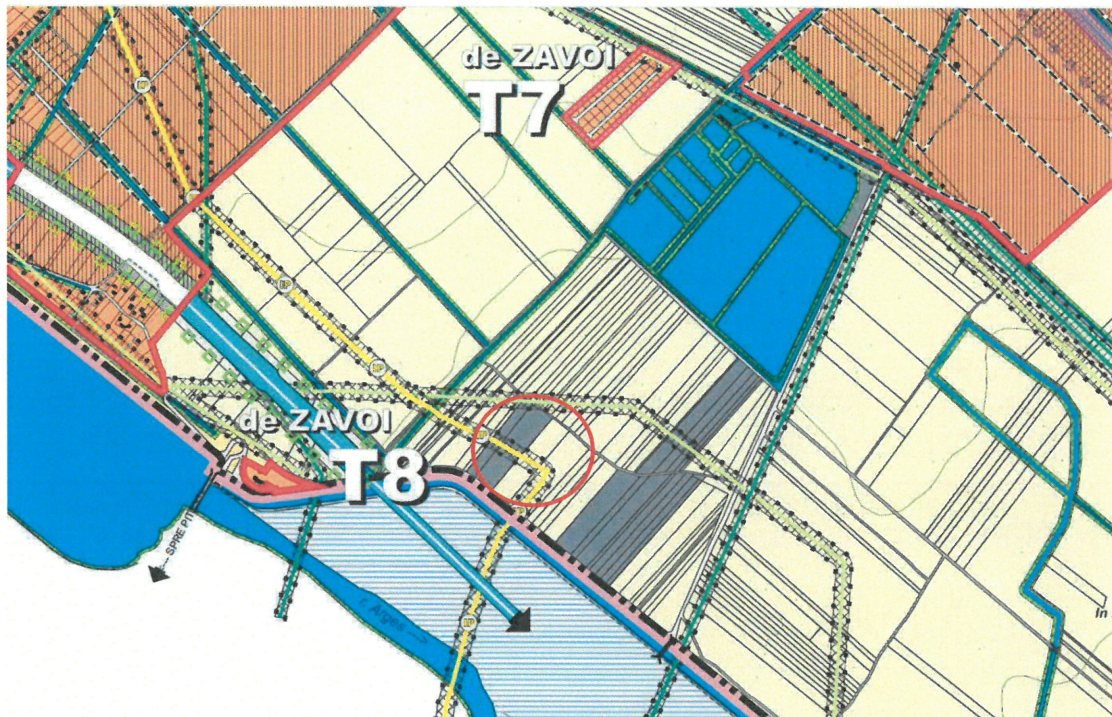
Din punct de vedere seismic se incadreaza conf SR 11100/1-93 in cutremur de gradul 7.1 pe scara MSK cu revenire la 50 ani, iar in conform cu NP 100-1/2013, terenul studiat se incadreaza in categoria **geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat**, zona de proiectare „D” are coeficientul seismic $A_g = 0,25$ iar perioada de colt $T_c = 0,7$ secunde.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul studiat se afla in extravilanul UAT STEFANESTI, iar cea mai apropiata functiune este zona Industriala (trupul 8) aflat la o distanta aproximativa de 450m.

Terenul are in prezent categoria de folosinta arabil in extravilan pentru care exista interdictie de construire conform legislatiei in vigoare, cu exceptia celor enuntate in Legea nr.18/1991 fondului funciar si Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Intrucat natura investitiei nu permite amplsarea in zona, functiunea dorita, este necesar realizarea unui plan urbanistic zonal de introducere in intravilan si reglementare urbanistica conform legislatiei in vigoare in vederea construirii.



Se propune astfel intocmirea unui PUZ pentru introducerea parcelei in intravilan si reglementarea urbanistica a intregii zone de 11.047mp, in zona **ID (industrie si depozitare)**, in vederea construirii cladire administrativa, padoc depozitare agregate minerale si amplasare statie de betoane si statie betoane asfaltice.

Indicatori urbanistici propusi:

POT max = 50%,

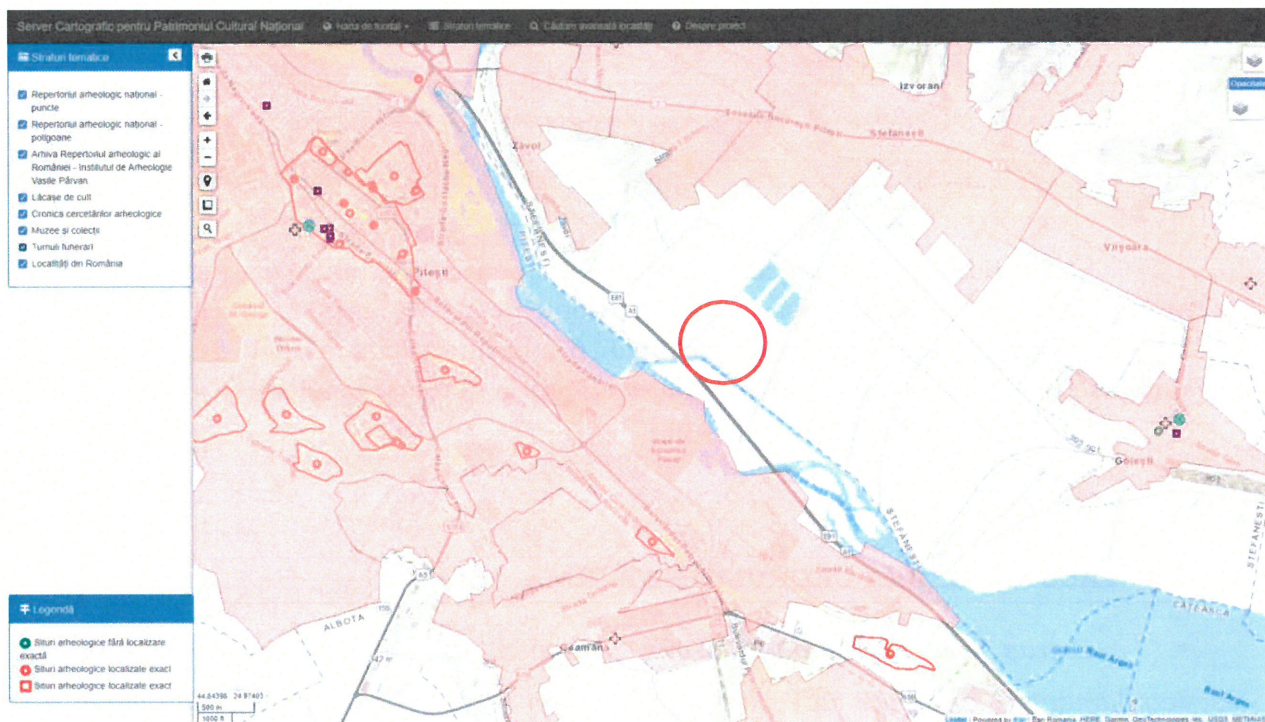
CUT max = 1,00

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- *Extras din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului (zone protejate, interdictii temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, etc.):*



- terenul nu se afla in Sit Natura 2000, acesta aflandu-se la aproximativ 1Km Sud-Est de sit-ul “Lacurile de acumulare de pe Raul Arges” (SiteCode: ROSPA0062), (<https://natura2000.eea.europa.eu> accesat la 04.02.2023)



- terenul se afla In afara zonelor protejate/ Situri Arheologice, conf. Repertoriului Arheologic National (RAN) si Serverului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural National. (<https://map.cimec.ro/Mapserver/>, accesat la 04.02.2023)

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul existent in zona studiata se face din **str. Sticlelor (nr. cad. 85986)** atat dinspre mun. Pitesti, cat si dinspre orasul Stefanesti, drum aflat in stare buna, cu un profil de aprox 11,63m, cu o bandă pe sens.

Actual circulatia pe parcela se face liber pe pamant.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat in conformitatea cu prevederile HG nr.525/1996 si ale normelor in vigoare.

Accesul si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Circulatiile pietonale vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati.

Profilul drumului local str. Sticlelor nu va fi afectat în urma investitiei propuse prin P.U.Z.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI/BILANȚ/INDICATORI URB.

3.5.1. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE

DESCRIERE SOLUTIEI PROPUSE PRIN PUZ:

Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 11.047mp si reglementarea urbanistica a acesteia conform legislatiei in vigoare, pentru functiunea de **ID (Industrie si Depozitare)**, cu respectarea normele de sanatate a populatiei si asigurarea compatibilitatii functionale cu vecinatatile.

Pe teren se propun amplasarea a doua constructii pe structura metalica. O constructie cu regim de inaltime P+1E cu rol administrativ, iar cea de-a doua constructie cu rol de depozitare piese/scule de lucru si vestiarul angajatilor.

Statia de betoane si stația de betoane asfaltice vor fi amplasate in partea din spate a terenului, in zona reglementata pentru astfel de functiuni.

Agregatele minerale, necesare in realizarea produsului finit, vor fi achizitionate de la balastierele din zona (ex. Mioveni, Cateasca) si depozitate in padocuri, pe diferite grade de granulat, in proximitatea silozurilor.

Programul de functionare al platformei va fi de la ora 7-17.

Obiectivul de investitii va fi finantat din surse proprii ale societatii comerciale.

Locurile de parcare vor fi asigurate pe parcela si se va respecta regulamentul general de urbanism HG525, privind asigurarea locurilor de parcare in functie de functionalitatea cladirilor si suprafata acesteia.

BILANT TERITORIAL zona ID (Industrie si depozitare) - caracter orientativ

	Suprafata la sol (mp)	Procent %
Cladire administrativa	200	1.81%
Cladire depozitare	200	1.81%
Platforme parcare si circulatii (inclusiv padocuri depozitare)	6837	61.90%
Statie betoane si statie Betoane asfaltice	1600	14.48%
Spatii verzi amenajate	2210	20.00%
TOTAL	11047	100%

3.5.2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

INDICATORI REGLEMENTATI PE PARCELA		
	EXISTENT	PROPUS
		ID (industrie si depozitare)
POT maxim	-	50%
CUT maxim	-	1,00
Regim de înălțime	-	Pinalt+1E/P+2E,
H max la cornisă	-	10,00m

Se vor respecta cumulativ urmatoarele conditii:

Amplasarea In interiorul parcelei.

Cerinte de asigurare a confortului constructiei

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafata parcelei pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie nu mai mica de 4,00 m, cu respectarea normelor ISU.

Se vor respecta normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Respectiv: Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

Unitățile menționate mai sus se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

Noile cladiri se vor amplasa cu retragerile descrise in prezentul regulament si marcat pe plansa de reglementari urbanistice pentru fiecare etapa in parte:

Fata de limita aliniament: conform avizul administratorul drumului, dar nu mai putin de **6,00m**;

Fata de limitele laterale: Jumatate din inaltimea la cornisa nu mai putin de **5m (H/2>5,00m)**.

Fata de limitele posterioare: nu mai putin de **5,00m**.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Alimentarea cu apa potabila a personalului va fi asigurata prin realizarea unui **put forat**.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o retea de canalizare si transportate intr-un **bazin vidanjabil** amplasat pe parcela.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a noilor cladiri se face prin bransarea acestora la reseaua electrica nationala existenta in zona situata la aproximativ 350m (**1ea 20kV**).

GUNOIUL MENAJER si alte resturi de materiale, vor fi depozitate in containere ecologice si preluate de firma de salubritate cu care societatea are contract.

Echiparea cu utilitati se va realiza prin fonduri proprii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Vor fi respectate prevederile din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea apelor nr. 107/1996, Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, Hotărârea nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic al apelor uzate, Ordinul MAPPM nr. 462/1993, Ordinul MAPPM nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului.

Evacuarea deșeurilor solide se va face către o ghenă ecologică amplasată în incintă, în europubele din polipropilenă ce vor fi preluate de către compania de salubritate.

Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare – OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

Teren nr. Cadastral 84193, In suprafata de 11.047mp, administrat de SC. AGB EUROGROUP S.R.L. in calitate de beneficiar al dreptului de superficie, dupa cum reiese din conventia de CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE-ACT CU TITLU GRATUIT nr. 5.054/29.09.2022, autentificat de biroul Notarului Public Danciu Narcis-Viorel.

Total teritoriu reglementat (schimbare de zona functionala) = 11.047,00 mp

b) Circulația terenurilor

Nu se modifica proprietarul

4 CONCLUZII - MĂSURI IN CONTINUARE

4.1.-PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Propunerea intregii investitii reprezinta o oportunitate de valorificare a potentialului economic si valorificarea terenului dar si aducerea unor facilitati/dotari similare, in zona studiata, precum si cresterea bugetului local prin realizarea de astfel de investitii.

ETAPE DE DEZVOLTARE si OPERATIUNI JURIDICE	
I	Realizare si aprobare plan urbanistic zonal – P.U.Z. - "INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI INTOCMIRE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN VEDEREA CONSTRUIRII CLADIRE ADMINISTRATIVA, PADOC DEPOZITARE AGREGATE MINERALE SI AMPLASARE STATIE DE BETOANE SI STATIE BETOANE ASFALTICE"
II	Obtinerea Autorizatie de construire pentru functiunea dorita
III	Intabulare cladiri si Actualizare Carte funciara

4.2. CATEGORIILE DE COSTURI

Cheltuielile pentru elaborarea documentatiei de urbanism, dar si viitoare costuri privind investitia vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar, in sarcina autoritatilor publice locale, neexistand nici un fel de costuri.

Se propune astfel intocmirea unui P.U.Z. pentru Introducere in intravilan si intocmire Regulament Local de Urbanism, in vederea construirii.

Aceasta creeaza premisele dezvoltari zonei prin specificul si potentialul detinut.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, consideram ca solutia propusa se armonizeaza cu functiunile din zona si poate satisface cerintele actuale ale dezvoltarii din zona.

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. – „INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: CLADIRE
ADMINISTRATIVA, PADOX DEPOZITARE AGREGATE MINERALE SI AMPLASARE
STATIE DE BETOANE SI STATIE BETOANE ASFALTICE”,**

UAT Stefanesti,

- prima varianta a planului -

CUPRINS

CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE	19
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	19
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	19
1.3. DOMENIU DE APLICARE	19
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR..	20
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	20
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	20
2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	20
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	22
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	22
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	23
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	24
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	24
3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	24
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE .	25
3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	25
3.3. CONDITII DE AMPLASARE.....	25

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**- prima varianta a planului -****I DISPOZIȚII GENERALE****1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament stabilește reglementările specifice pentru terenul în suprafața totală de 11,047 mp, cu nr cadastral: 84193, din UAT. Stefanesti, acoperind toate funcțiunile: servicii, circulație, spații verzi, utilități, etc, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, iar prescripțiile cuprinse în el sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 281 din 08 NOIEMBRIE 2022 și Avizului de Oportunitate emis de Primăria orașului Stefanesti.

- Reglementare Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.

- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;

- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,

- Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 legea apelor

- 2.1. Studii/documentatii de urbanism elaborate anterior P.U.Z
Planul Urbanistic General al orasului Stefanesti aprobat prin HCL nr.52/2012
Documentatia pentru obtinerea Avizului de Oportunitate
- 2.2. Studii de fundamentare intocmite concomitent/aterior P.U.Z
 - Ridcare topografica;
 - Studiu Geotehnic;

3. DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat (suprafata teren 11,047.mp), nr cadastral 84193, conform extrasului de carte funciara nr. 84193.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri arabile din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile arabil din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

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

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

In conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismica – Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P100-1/2013, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare (a_g), pentru cutremure avand intervalul de recurenta $IMR=50$ ani este $a_g = 0,25 g$. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 0.7$ s. Terenul studiat se incadreaza in categoria **geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat**, zona de proiectare „D”.

Conform STAS 6054 – 87 ”Teren de fundare – Adancimi maxime de inghet – Zonarea teritoriului Romaniei”, adancimea maxima de inghet in zona lucrarilor proiectate este de 90 – 100 cm.

Masuri adoptate de apărare împotriva inundațiilor

Nu este cazul, amplasamentul nu este inundabil.

3.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1 Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta retragerea de la marginea proprietatii conform avizelor si reglementarilor din prezentul regulament.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță **minimă de 6,00m** fata de limita de proprietate catre drumul str. Sticlelor pe latura de Sud-Vest.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie între terenurile aparținând domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate, în mod obligatoriu retrase fata de limita de proprietate conform prevederile prezentului regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Se vor respecta alinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări urbanistice U03

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerinte de asigurare a confortului constructiei

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafata parcelei pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu 4,00 m cu respectarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P 118 – 99.

Se vor respecta normele de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populatiei

Limita edificabilului se propune a fi retras de pe toate laturile proprietății conform plansei anexate. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Acestea se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța **minimă (15m)** se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile menționate anterior se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6) din NORME de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației (O.119/2014).

Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alineatul superior dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

RETRAGERI EDIFICABILULUI: fata de limitele de proprietate:

Fata de limita aliniament: conform avizul administratorul drumului, dar nu mai puțin de **6,00m**;

Fata de limitele laterale: Jumatate din inaltimea la cornisa nu mai puțin de **5m (H/2>5,00m)**.

Fata de limitele posterioare: nu mai puțin de **5,00m**.

3.5. Amplasarea fata de retelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament conform avizelor obtinute;

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Accese carosabile.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accesul carosabil și pietonal corespunzător și pentru funcțiunea admisă. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG. nr.525/1996 și ale normelor în vigoare.

Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

Accesul pe parcelă se face din str. Sticlelor aflat la limita de proprietate în partea de Sud-Vest a terenului, drum aflat în stare foarte bună, cu un profil de aprox 11,63m, cu o bandă pe sens.

4.2. Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În interiorul parcelei circulațiile pietonale pentru funcțiunea propusă se va desfășura liber pe teren.

Accesele pietonale pentru alte tipuri de funcțiuni vor fi conformate cu legislația în vigoare astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, dacă este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor

exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Alimentarea cu apa potabila a personalului va fi asigurata prin realizarea unui **put forat**.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o retea de canalizare si transportate intr-un **bazin vidanjabil** amplasat pe parcela.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a noilor cladiri se face prin bransarea acestora la reseaua electrica nationala existenta in zona, situata la aprox 350m (Lea20kV).

GUNOIUL MENAJER si alte resturi de materiale, vor fi depozitate in containere ecologice si preluate de firma de salubritate cu care societatea are contract.

Echiparea cu utilitati se va realiza prin fonduri proprii.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

6.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ se analizeaza Terenul in suprafata de 11047mp cu o lungime medie de 211 m si o latime cuprinsa intre 50.87m si 48.96m si Cotele terenului variaza intre 255.89 mdMN si 256.24mdMN.

Terenul este in proprietate firmei **SC. AGB EUROGROUP S.R.L.** in calitate de beneficiar al dreptului de suprafata, dupa cum reiese din conventia de CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE-ACT CU TITLU GRATUIT nr. 5.054/29.09.2022, autentificat de biroul Notarului Public Danciu Narcis-Viorel.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare pentru funcțiunea propusa respectiv: **$P_{\text{inalt}}+1E/P+2 R_{h_{\text{max}}} = 10,00\text{m}$** la cornisa (cota terenului natural);

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

6.3.1. Fatadele:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta în regulament Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

7.1. Parcaje

Parcajele se vor amenaja în cadrul incintei parcelei, în funcție de specificul activității clădirii construite, pentru angajați și vizitatori.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității desfășurate în construcții, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

7.2. Spatii verzi si plante

Întretinerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor. Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, copaci, arbuști, etc.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente de protecție în funcție de zona funcțională, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului pe parcela.

7.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință. Ca materiale se pot folosi elemente naturale și/sau metalice.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. În vederea realizării investiției „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: CLADIRE ADMINISTRATIVĂ, PADOC DEPOZITARE AGREGATE MINERALE ȘI AMPLASARE STATIE DE BETOANE ȘI STATIE BETOANE ASFALTICE”, se propune o zonă funcțională ID (Industrie și depozitare):

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENȚI	PROPUS
	Teren extravilan	ID -Industrie și depozitare
POT maxim	-	50%
CUT maxim	-	1.00
H max la cornisă	-	10,00m

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. GENERALITATI:

Zona functionala **ID** (*Industrie si depozitare*) aferente **suprafetei de 11047.00mp cu nr. cad. 84193** este reglementata in scopul amplasarii STATIE DE BETOANE SI STATIE BETOANE ASFALTICE si cladirile administrative/depozitare aferente investitiei, amplasate in zona edificabila marcata pe plansa de reglementari urbanistice.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizari permise:

ID (*Industrie cu depozitare*) -

Industrie prelucrătoare
Statie betoane, statie mixturi asfaltice
Statie sortare/spalare produse de balastiera
Hală de producție, atelier, laborator
Parc de activități
Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, etc);
Spatii verzi de protectie;
parcaje;
Rețele tehnico-edilitare si Constructii aferente;
Circulatii pietonale si carosabile,
Parcari

2.2. Functiuni permise cu conditionari:

- spatii verzi de protectie;
- prestări servicii
- parcaje;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

2.3.Utilizarea interzise ID:

- Locuire individuala/colectiva, cu exceptia locuintelor de serviciu;
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Garaje în clădiri provizorii.
- Ferme pentru cresterea animalelor
- Depozitare pentru vanzarea a unor cantitati mari de substante inflamabile

3. CONDITII DE AMPLASARE IN CADRUL LOCALITATII SI RESPECTAREA CONDITIILOR IMPUSE DE VECINATATEA AMPLASAMENTULUI.

3.1. Respectarea documentatiilor de urbanism

Se vor respecta reglementarile prezentate grafic pe plansa U3 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala U03, precum si a prescriptiilor din memoriul de prezentare al P.U.Z.

-Se vor respecta regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor prezentate in cap. II din prezentui Regulament Local de Urbanism.

3.2. Conditiiile de vecinatate ale amplasamentului

3.2.1 conditionari de ordin sanitar si protectia mediului;

- nu este cazul

3.2.2. conditionari datorate cailor de comunicatii rutiere:

- construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor publice conform O.G. 43/1997 si a legii 198 din 09.07.2015 privind regimul drumurilor.

3.2.3. conditionari datorate retelelor edilitare:

- Electrice: - constructia se va amplasa la minimum 1.00 m de axul liniei electrice propuse. Se vor respecta distantele minime fata de elemente de constructie a retelelor (conform STAS 8591/1-91).

3.2.4. Amplasarea retelelor edilitare subterane, executate in sapatura:

- conducte de gaze: - 1,5 m fata de constructiile fara subsol, la conductele de presiune joasa, intermediara si redusa;

- 3,0 m fata de constructiile fara subsol, la conductele de presiune joasa, intermediara si redusa si fata de constructiile fara subsol la conductele de gaze de presiune medie

- cabluri electrice - 0,6 m;

- cabluri de tractiune electrica - 0,6 m;

- canalizatie telefonica - 0,6 m;

- conducte de alimentare cu apa potabila - 3,0 m;

- canalizare pluviala si menajera - 2,0 m

4. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIEI IN CADRUL INCINTEI.

Conform capitol II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli de amplasarea în interiorul parcelei

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafata parcelei pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu 4,00 m cu respectarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P 118 – 99.

Se vor respecta normele de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populatiei

Limita edificabilului se propune a fi retras de pe toate laturile proprietății conform plansei anexate. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Acestea se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța **minimă (15m)** se măsoară între fațada locuinței și perimetrul

unității. Pentru unitățile menționate anterior se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6) din NORME de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (O.119/2014).

Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alineatul superior dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

RETRAGERI EDIFICABILULUI: fata de limitele de proprietate:

Fata de limita aliniament: conform avizul administratorul drumului, dar nu mai puțin de **6,00m**;

Fata de limitele laterale: Jumătate din înălțimea la cornisa nu mai puțin de **5m (H/2>5,00m)**.

Fata de limitele posterioare: nu mai puțin de **5,00m**.

Accesul pe parcela se face pe latura de Sud-Vest din str. Sticlelor, în baza acordului de acces la drumul public al administratorului drumului

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr.525/1996 și alte normative în vigoare. Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.

VI DISPOZITII FINALE

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a avizelor obținute pentru faza de autorizație de construire.

Întocmit,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



