

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare

- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

- “Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000

- Regulamentul Urbanistic aferent Planului Urbanistic General al Comunei Miroslava – nr. 146/26.11.2011

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

CAPITOLUL II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – U2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

a. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate menajere se va face exclusiv prin deversarea lor in fosa septica vidanjabila ce se va realiza pe parcela.
- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Este interzisa amplasarea unor instalatii individuale de indepartare a apelor uzate de tipul hazinelelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare, procesul de epurare fiind asigurat doar de catre statia de epurare a orasului.
- Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in locuri special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997.
- Este interzisa depozitarea reziduurilor industriale de ori ce fel pe parcela studiata sau pe calea de acces si trotuar.

b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan.

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se poate folosi reseaua publica de distributie apartinand companiei locale APAVITAL.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare

Este interzisa alimentarea cu apa a populatiei prin folosirea instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani), apa potabila fiind asigurata exclusiv prin intermediul retelelor centralizate de alimentare cu apa a localitatii.

Distributia apei in aceste retele centralizate trebuie sa fie continua, responsabilitatea monitorizarii calitatii apei revenind autoritatilor competente.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – Generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deseurilor.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compositional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele verzi plantate, zonele protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de liniste și vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate în parametri optimi de funcționare pentru evitarea propagării mirosurilor sau generării de zgomot sau discomfort vizual. Activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența existentă în alte zone ce pot servi ca model de organizare în acest domeniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCTIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform R.G.U..

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U..

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor din R.G.U..

Asigurarea echipării tehnice – edilitare în localitate se va face conform R.G.U..

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în certificatul de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu R.G.U..

Pentru protejarea instalațiilor de transport de energie electrică se interzice, atât persoanelor juridice cât și fizice, să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de energie electrică. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt următoarele: 24 de m lățime, pentru liniile cu tensiune mai mică de 110 kv, 37 de m lățime, pentru

cele cu tensiune de 110 kv si 55 de m latime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea constructiilor in aceasta zona trebuie cerut avizul operatorului de retea (conform NTE 003/04/00).

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin certificatul de urbanism.

- Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.).
- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga – dreapta.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

REGIM DE ALINIERE

Constructiile noi propuse se vor amplasa astfel incat sa asigure insorirea minima obligatorie prevazuta prin legislatia in vigoare – OMS 119/2014.

In cazul existentei pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci constructia nou propusa se va alipi de acesta.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuteaza direct sau indirect acest domeniu: Decretul nr. 247/1978 pentru modificarea Legii nr. 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație în localitățile urbane și rurale si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizarii de microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa in emisarul natural din zona.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata dintre aliniament si cladiri.

IMPREJMUIRILE:

Gardul va avea inaltimea de 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,40 m dublata sau nu de gard viu.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

Avand in vedere faptul ca pe amplasamentul studiat se doreste *construirea unui ansamblu industrial cu spatii de depozitare, comert, productie si servicii*, se propun doua UTR-uri:

UTR1 – IS2 – Servicii si comert de tip complex comercial

UTR2 – A1 – Activitati productive compuse din industrie si servicii

Terenul studiat este situat in intravilanul Comunei Miroslava, sat Bratuleni si are suprafata de 66.357,00 mp.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		UTR1- IS		UTR2 – A1	
		mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata extravilan		0,00	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Suprafata intravilan		66.357,00	100,00%	17.930,00	100,00%	48.427,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construabila	0,00	0,00%	10.758,00	60,00%	29.056,20	60,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	6.275,50	35,00%	9.685,40	20,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	66.357,00	100,00%	896,50	5,00%	9.685,40	20,00%

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Conform 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.

CAPITOLUL IV : PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR 1 – IS2 – Servicii si comert de tip complex comercial

Pentru **UTR1 – IS2**, cu suprafata de 17.930,00mp, se stabilesc urmatoarele:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		UTR1- IS	
		mp	%	mp	%
Suprafata extravilan		0,00	0.00%	0,00	0,00%
Suprafata intravilan		66.357,00	100,00%	17.930,00	100,00%
din care	Suprafata construita/construabila	0,00	0,00%	10.758,00	60,00%
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00%	6.275,50	35,00%
	Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate	66.357,00	100,00%	896,50	5,00%

Conform Hg 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale de tip hypermarket ;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii sociale;
- sunt admise activități productive din domenii de varf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- Depozitare en-gros;
- Reprezentante și showroomuri auto ;
- Comerț cu amănuntul;
- Alimentație publică ;
- Parcaje la sol și multietajate ;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite ;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket;
- se permit amenajări peiagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea și diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservește unitățile de servicii comerciale.

ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

- locuire individuală și colectivă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Amplasamentul studiat are o suprafata totala de 17.930,00mp si o forma neregulata.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT

Regim principal de aliniere:

Construcțiile se vor retrage la 35,00m din axul drumului DN28/E583, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF. Aceasta distanta se va respecta si in cazul relocarii canalelor ANIF.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Lateral: minim 6,00m fata de limita proprietatii, dar nu mai puțin de 2,50m fata de canalele ANIF. Aceasta distanta se va respecta si in cazul relocarii canalelor ANIF.

- 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 cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât IS2, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Posterior: minim 6,00m pana la limita cu UTR2 - AI

amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m;

- cladirile cu functiunile similare pot fi alipite de alte constructii pe una sau mai multe laturi;

- 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 seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi : platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAF0, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile doar in baza unui acord cu vecinii direct afectati si respectand reglementarile impuse de OMS 119/2014.

De asemenea limita edificabilului poate fi depasita si de limita balcoanelor si a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulatiilor tehnice, a zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara.

Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, circulatii tehnice, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite. Aceste iesinduri (console, bowindowuri, etc.) se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurandu-se o distanta de minim 2,00 m de la marginea acestora pana in limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

Prin prezenta documentatie de urbanism se propune amenajarea unui sens giratoriu si realizarea unui acces din DN28/E583.

- pentru a fi construibile, 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 lăţime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.

- Se propune realizarea unui drum principal de incinta cu latimea de 7,00m carosabil si trotuar pe o parte a circulatiei auto.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HG 525/1996. Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile legale, functie de rezolvarea functionala adoptata.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ LA STREAŞINĂ/CORNIŞĂ - 12,00m de la CTN, pana la cornisa/streasina;

- REGIM DE INALTIME – P+2E

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și 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.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform Hg 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

- 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 13 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirea către DN 28/E583 se va retrage la 26,00m fata de axul drumului.
- Se recomanda ca imprejmuirile spre stradă sa lipseasca, iar in cazul in care se realizeaza, imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60m, 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;
- Imprejmuirile de pe limitele laterale vor avea înălțime de 2,00 m. Aceste imprejmuiri vor fi de regula, cu aceleași materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. de maxim 60,00 %

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT - 1,20 mpADC/mp teren si CUT volumetric = 7,2mc/mp teren.

UTR2 – A1 – ACTIVITATI PRODUCTIVE COMPUSE DIN INDUSTRIE SI SERVICII

Pentru **UTR2 – A1**, cu suprafața de 48.427,00mp, se stabilesc următoarele:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		UTR2 – A1	
		mp	%	mp	%
Suprafața extravilan		0,00	0,00%	0,00	0,00%
Suprafața intravilan		66.357,00	100,00%	48.427,00	100,00%
din care	Suprafața construită/construibilă	0,00	0,00%	29.056,20	60,00%
	Suprafața alei, carosabil	0,00	0,00%	9.685,40	20,00%
	Suprafața teren neamenajat/ spații plantate	66.357,00	100,00%	9.685,40	20,00%

Conform 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.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- 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 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 carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc;
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 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 sarcină 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 construibilitate precizate în cadrul capitolului 11.2, Art. 4 din RLU aferent PUG comuna Miroslava;
- 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
 - e) birouri profesionale sau de afaceri;
 - f) servicii pentru afaceri;
 - g) instituții financiare sau bancare;
 - h) poștă și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele
 - f) producție manufacturieră;
 - g) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - h) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - i) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - j) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- Spatii pentru cazarea muncitorilor sau a personalului angajat, cantine, unitati de prestari servicii, service auto, spalatorii auto.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

- 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: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Amplasamentul studiat are o suprafata totala de 48.427,00mp si o forma neregulata.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA ALINIAMENT

- Regim de aliniere principal: minim 6,00m fata de limita cu UTR1 – IS2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regim de aliniere lateral :

Lateral: minim 6,00m fata de limita proprietatii, dar nu mai putin de 2,50m fata de canalele ANIF. Aceasta distanta se va respecta si in cazul relocarii canalelor ANIF.

Regim de aliniere posterior: minim 20,00m din axul caii ferate, respectand zona de siguranta CFR cu interdictie de construire, conform OU nr. 12/1998, dar nu mai putin de 2,50m fata de canalele ANIF.

- 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 cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei : se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Cladirile cu functiuni similare pot fi alipite de alte constructii pe una sau mai multe laturi.

- Distanța între clădirile dispuse izolat va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi :

platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, echipamentele de utilitate publica (post TRAFU, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu. Acestea vor putea fi amplasate in afara zonei edificabile doar in baza unui acord cu vecinii direct afectati si respectand reglementarile impuse de OMS 119/2014.

De asemenea limita edificabilului poate fi depasita si de limita balcoanelor si a bowindowurilor, a trotuarelor, a circulatiilor tehnice, a zidurilor de sprijin si alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara.

Cladirile se vor retrage la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console, bowindow-uri, circulatii tehnice, etc.) si retrageri locale in functie de studiul volumelor construite. Aceste iesinduri (console, bowindowuri, etc.) se vor realiza doar cu respectarea Codului Civil, asigurandu-se o distanta de minim 2,00 m de la marginea acestora pana in limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

Prin prezenta documentatie de urbanism se propune amenajarea unui sens giratoriu si realizarea unui acces din DN28/E583.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lăţime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.

- Se propune realizarea unui drum principal de incinta cu latimea de 7,00m carosabil si trotuar pe o parte a circulatiei auto.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.

- În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public, dimensionate conf. HG 525/1996. Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Asigurarea parcajelor se va realiza doar in incinta studiata, in afara domeniului public.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, respectand prevederile legale, in functie de rezolvarea functionala adoptata.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREAȘINĂ/CORNIȘĂ - 12,00m masurata de la CTN.
- REGIM DE INALTIME – P+2E

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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 seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare ;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se admit individuale de productie a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;
- se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform 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.

- 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 13 – IMPREJMUIRI

- Se recomanda ca imprejmuirile spre stradă sa lipseasca, iar in cazul in care se realizeaza acestea vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 m din care un soclu de 0,40 m, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 4,0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 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;
- Imprejmuirile de pe limitele laterale vor avea inaltime de 2,00 m. Aceste imprejmuiri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

SECȚIUNEA III:

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. de maxim 60,00 %

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim 1,20
- Se va respecta un coeficient volumic de utilizare a terenului CUT volumetric maxim = 7,2mc/mp teren.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Miroslava.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

**Intocmit,
Arh. Sebastian SAVESCU**

