

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Desființare construcției (corp C1) și Întocmire PUZ – Ridicare restricție de construire (s=3796mp) și stabilire reglementări și amenajare și modernizare Piața Centrală a Orașului Breaza

Beneficiar:

ORAȘ BREAZA

Proiect nr.:

01/2024

Faza de proiectare:

**PLAN URBANISTIC ZONAL -
AVIZE**

**Nr.Cad. 32007, Strada Victoriei
număr 3-5, Oraș Breaza,
Județul Prahova**

Proiectant:

**PFI COZMA C. LUCIA-ELENA –
Urbanist**

**Bulevardul Metalurgiei 61C, Sector 4,
București**

ELABORAT

Master Urbanist Lucia - Elena COZMA
șef proiect

Master Urbanist Lucia - Elena COZMA
Întocmit

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1 Rolul regulamentului local de urbanism.....	4
1.2 Baza legală elaborării prezentului R.L.U.	4
1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism	5
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1 Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	7
2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT, RH.....	7
2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) și a parcărilor	11
2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	11
2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	12
2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți	12
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	13
4. DISPOZIȚII FINALE	16

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și reglementări referitoare la modul de utilizare a terenurilor, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, referitoare la utilizarea terenurilor și amplasarea construcțiilor pe teritoriul Planului Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului care a generat PUZ. Acesta explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "Desființare construcției (corp C1) și Întocmire PUZ – Ridicare restricție de construire (s=3796mp) și stabilire reglementări și amenajare și modernizare Piața Centrală a Orașului Breaza" pe amplasamentul aflat în intravilanul Orașului Breaza, în zona centrală a localității, pe terenul cu număr cadastral 32007, în suprafață de 3.796mp.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001- legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea documentației inițiale.

1.2 Baza legală elaborării prezentului R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;

- Legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;

- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată;

- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea 18/1991 privind fondul funciar;

- Legea 215/2001 privind administrația publică locală;

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea 137/1995 privind protecția mediului;

- Planul Urbanistic General al Orașului Breaza.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul Local de Urbanism aprobat al localității, cu modificările ulterioare, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea acestuia se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevazute de lege.

Pentru aprobarea regulamentului local de urbanism, se va avea în vedere:

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- Protejarea zonelor cu valoare arheologica, peisagistica, ecologica și sanitară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul regulament se aplica terenului reglementat prin PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru PUZ proiect „Desființare construcției (corp C1) și Întocmire PUZ – Ridicare restricție de construire (s=3796mp) și stabilire reglementări și amenajare și modernizare Piața Centrală a Orașului Breaza” după cum urmează:

- la nord – intravilan Subzona M3 - NC 21227;
- la vest – intravilan - Strada Națiunii NC 30930 și Strada Victoriei NC 30826;
- la sud – intravilan - Subzona M2 – NC 21699;
- la est – intravilan - teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice NC 20045, NC 22279;

Documentația urmărește ridicarea restricției de construire pentru amplasamentul menționat și definirea unui nou UTR pentru stabilirea zonificării funcționale, a indicatorilor urbanistici, a regimului de aliniere, a edificabilului maxim, a volumetriei, a aspectului arhitectural, asigurarea utilităților și a spațiilor verzi.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea funcțională a terenurilor este reprezentată grafic prin planșa **3 - Reglementări urbanistice**

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

Terenul este situat în zona centrală a orașului și parțial în zona de protecție a monumentelor istorice și clădirilor memoriale conform legii nr. 422/2001 (Casa G-ral Ceaușu, PH-II-m-A-16374).

2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare electrică sau ale conductelor de gaze este interzisă.

Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare și la rețeaua electrică. În zonele unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea lucrărilor se face numai în urma realizării unui sistem propriu de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate menajere.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația clădirii și funcțiunea dominantă a zonei.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT, RH

Orientarea față de punctele cardinale - Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform necesităților normelor specifice.

Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice și private

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora față de zona de protecție a drumurilor se face numai cu avizul administratorului acestora.

Aliniamentul la drumurile din vecinătate va respecta o retragere de minim 4,5m din axul străzii.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament – Amplasarea construcțiilor se face cu condiția respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față.

În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea frontului existent. Retragera construcțiilor de la aliniament va fi de min. 2,00m.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se va face astfel încât să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

În spațiul dintre aliniament și retragerea față de acesta se vor amenaja grădini de față.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Distanțe minime față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

Corpurile principale ale clădirilor izolate se vor retrage față de limitele laterale cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Retragera față de limita posterioară va fi de minim 5,00m.

Anexele vor păstra o retragere de 1,00m față de limitele laterale și față de cea posterioară.

Clădirile cuplate la calcan, vor păstra o retragere de 5,00m față de latura opusă și față de limita posterioară.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00m. Această distanță se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (10.00m la cornișă).

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului

M2a – POT maxim 70%

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Coeficient maxim de utilizare a terenului

M2a – CUT maxim = 2.1

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobil cu funcțiune mixtă). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată sau în pantă mică (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,50 m de la cota trotuarului.

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

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Orice intervenții asupra monumentelor, în cadrul zonelor de protecție a acestora și a zonelor protejate din punct de vedere istoric, arhitectural sau ambiental se va face în conformitate cu prevederile legii.

Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

Materialele folosite la finisaj vor fi specifice funcțiunii principale. Sunt admise placaje din piatră, cărămidă aparentă, lemn sau panouri metalice/casete structurale metalice, blocuri ceramice, tencuieli decorative pentru socluri și alte elemente arhitecturale;

Materialele folosite pentru învelitoare pot fi din tablă, din culori neutre.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Culorile folosite vor fi pastelate, apropiate de cele naturale, în nuanțe de ocru, maro, sepia, alb, bej. Se admit tencuielile pe bază de ciment. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Aparatele de aer condiționat vor fi poziționate în nișe decorative, realizate din finisaje specifice construcției principale.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, tâmplăria exterioară va fi din profile PVC, de culoare maro, gri sau bej.

Firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă imediată spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel.

Firmele se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm. E interzisă dispunerea firmelor perpendicular pe fațadele imobilelor. Acestea vor fi corelate cu arhitectura fațadelor și vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil. Nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii.

Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate.

Firmele nu pot fi dispuse pe domeniul public

Interdicții:

Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea unor pastişe, sau a materialelor nespecifice regiunii.

Se interzice folosirea culorilor stridente, saturate, în toate elementele construcției;

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, a garajelor și a anexelor.

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se interzic paramentele sau elementele de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

Se interzice poziționarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale, cu excepția celor poziționate, în nișe decorative, realizate din finisaje specifice construcției principale.

Se interzice poziționarea antenelor parabolice pe fatadele vizibile din stradă.

Se interzice folosirea de firme luminoase și reclame în culori stridente și panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) și a parcărilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la parcaje, conform normelor.

În funcție de destinația construcției se vor asigura accese carosabile suplimentare conform HGR 525/1996, anexa 4.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

Accesul se va realiza din Strada Victoriei, atât pentru parcare subterană cât și pentru cea supraterană și aprovizionare.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul proprietatii, în afara circulațiilor publice.

Numărul locurilor de parcare este calculat respectând HGR 525/1996. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, locuri de parcare cu stații de încărcare pentru autoturisme electrice, rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru motocicletă.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Rețelele edilitare se vor realiza cu respectarea HGR nr. 490/2011.

Conform HGR nr. 490/2011, în scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigiei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua existentă pe strada Victoriei.

Canalizarea: Canalizarea se va realiza prin racord la rețeaua existentă pe strada Victoriei.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face obligatoriu astfel încât să evite producerea gheții pe spațiile pietonale

Alimentarea cu energie electrică a imobilului se va realiza prin racord la rețeaua electrică de distribuție publică.

Racordarea la rețeaua de gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua existentă pe strada Victoriei.

Se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV și a antenelor de telefonie mobilă.

Eventuală protecție sau deviere a rețelelor se vor realiza numai pe baza avizelor și proiectelor de specialitate, conform legislației în vigoare.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri.

În cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, circulații auto, parcaje sau construcții, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Împrejmirile

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00m înălțime din care 0,60m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim $2,20 \div 2,40$ m.

Împrejmirile se vor amplasa în interiorul proprietății astfel încât să se asigure profilul drumurilor propuse, sau pe limita de proprietate în cazul gardurilor separative dintre proprietăți.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite parțial sau total de gard, pot fi separate cu borduri sau garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante etc.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În zona centrală a orașului Breaza, pe terenul care face obiectul planului urbanistic zonal, a fost definit următoarea unitate teritorială de referință:

UTR M2a – Zona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri cu regim de înălțime maxim P-P+2 niveluri

UTR M2a – Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri cu regim de înălțime maxim P-P+2 niveluri - situată în interiorul zonei centrale și parțial a zonelor protejate;

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 2,1

RH maxim = P+2 niveluri (10,00m)

Se urmărește:

- Reglementarea terenului în vederea inserării pieței centrale într-o manieră neintruzivă care să susțină dezvoltarea durabilă a localității
- Regenerarea și ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul și importanța zonei;

Desființare construcției (corp C1) și Întocmire PUZ – Ridicare restricție de construire (s=3796mp) și stabilire reglementări și amenajare și modernizare Piața Centrală a Orașului Breaza | **R.L.U.**

- Creșterea și susținerea comerțului cu produse locale;
- Creșterea accesibilității și susținerea modurilor alternative de deplasare;
- Elibrarea spațiului public de locuri de parcare la sol și reducerea suprafețelor mineralizate/impermeabile;
- Valorificarea terenului și oferirea de servicii și dotări atractive cetățenilor;
- Reglementarea parcelei în raport cu caracterul țesutului urban, prin utilizare de materiale și culori compatibile cu peisajul urban și natural;

UTR M2a – Zona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri cu regim de înălțime maxim P-P+2 niveluri

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

REGLEMENTĂRI PENTRU TERENUL ÎN CAUZĂ:

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos:

- Procesul de reabilitare și modernizare a terenului prin inserarea unei piețe moderne cu valențe de regenerare urbană, se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia
- Spațiile publice se vor completa cu alei pietonale, spații verzi, iluminat public inteligent, și elemente de signalectică, realizate din materiale eco-sustenabile, compatibile cu caracterul zonei;

- Vor fi utilizate materiale și elemente decorative unitare.
- Plantațiile de arbori și arbuști vor cuprinde specii autohtone.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran;
- Crearea de facilități pentru bicicliști în vederea încurajării modurilor alternative de deplasare;
 - Realizarea de locuri de parcare dotate cu stații de încărcare electrică;

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizari admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul, piețe agroalimentare;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale;
 - lăcașuri de cult; activități manufacturiere nepoluante;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism, sport și recreere;
 - parcaje la sol și parcaje colective organizate în subsolul clădirilor;
 - spații libere pietonale; spații verzi amenajate;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea parter orientat spre stradă și spre trasee pietonale;
- funcțiunile care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- construcții provizorii cu condiția să fie compatibile zonei, funcțional și estetic, să nu afecteze fluenta circulației pietonale;
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate
- dispunerea pe fațade a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice; depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de betoane;
- autobaze;
- 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 apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare șa rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

4. DISPOZIȚII FINALE

Pentru construire se vor respecta condițiile impuse prin prezentul PUZ referitoare la : funcțiuni admise, aliniament, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici, profilele

reglementate, accese auto și pietonale, spații de parcare și spații de manevră, spații verzi, modernizare drumuri existente conform PUZ.

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc, se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului PUZ.

Se vor respecta normele de igiena și recomandările privind mediul de viața al populației aprobate cu OMS nr. 119/2014 (distanța dintre clădiri, însorire, suprafețe, zone protecție între funcțiuni).

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism;
- respectarea aliniamentelor și a traseelor străzilor, profilele și dimensiunile reglementate, regimului de înălțime, POT, CUT, prevazute în prezenta documentație;
- respectarea executării circulațiilor și amenajărilor din materiale și tehnici locale durabile;
- asigurarea bransării dotărilor la rețelele edilitare necesare.

Întocmit

master urb. Lucia - Elena COZMA