

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE PENTRU
COMERCIALIZAREA PRODUSELOR ALIMENTARE ȘI
NEALIMENTARE, AMPLASARE BAZIN DE INCENDIU, BAZIN DE
RETENȚIE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJĂRI ÎN INCINTĂ
(PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI,
TROTUARE), ELEMENTE PUBLICITARE, POST TRAFU, REȚELE
TEHNICO-EDILITARE, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, BRANȘAMENTE
UTILITARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

beneficiar:	NICOLAȘ ANETA
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	34/2022
adresa:	Orașul Odobești, extravilan, nr. cad. 56880, Județul Vrancea
faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal
perioada de elaborare:	martie 2023
	revizia: 0



CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	3
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	3
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE	4
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA.....	4
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA	5
INTERESULUI PUBLIC.....	5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	5
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA asigurarea acceselor obligatorii: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	6
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	6
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU	6
CONSTRUCȚII.....	6
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	7
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	7
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	7
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
Articolul 1. – Utilizări admise.....	8
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	9
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	9
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	9
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	9
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	10
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	10
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	11
Articolul 8. – Circulații și accese.....	11
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	12
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	12
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	12
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	12
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	13
Articolul 14. – Împrejmuiuri.....	13

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	14
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	14
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	14

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația "PUZ construire galerii comerciale pentru comercializarea produselor alimentare și nealimentare, amplasare bazin de incendiu, bazin de retenție, amenajări exterioare, amenajări în incintă (parcare, zonă de aprovizionare, spații verzi, drumuri, trotuare), elemente publicitare, post trafo, rețele tehnico-edilitare, împrejmuire incintă, bransamente utilitare și organizare de șantier".
- 1.2. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6. R.L.U. se aplică, în cazul de față la terenul cu o suprafață totală de **7.987,00 mp cf. acte și măsurători din teren**.
Suprafața de teren ce a generat P.U.Z. este de 7.987,00 mp cf. acte și măsurători din teren. Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde atât terenul ce a generat PUZ cât și str. Ștefan cel Mare din dreptul terenului studiat în partea de est.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);

- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. Orașul Odobești aprobat cu HCL nr.5/2002;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a V-a
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 21/03.11.2022 emis de Primăria Orașului Odobești.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață de 16.034,20mp. Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a terenului aflat în extravilanul localității, în suprafață de 7987,00 mp .
- 3.2. Limita zonei studiate prin PUZ este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației. „PUZ CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE PENTRU COMERCIALIZAREA PRODUSELOR ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, AMPLASARE BAZIN DE INCENDIU, BAZIN DE RETENȚIE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJĂRI ÎN INCINTĂ (PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ELEMENTE PUBLICITARE, POST TRAFIC, REȚELE TEHNICO-EDILITARE, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, BRANȘAMENTE UTILITARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”, Orașul Odobești, extravilan, nr. cad. 56380, jud. Vrancea, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona de producție, depozitare, servicii, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.
- 4.6. Nu sunt permise evacuări de ape uzate neepurate în apele de suprafață, subterane sau terenurile adiacente
- 4.7. Se interzice evacuarea de substanțe periculoase în resursele de apă.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire.

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesurile carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.4. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.5. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.6. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.7. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin

servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejurimile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejurimile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejurimile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,50 m;
- porțile împrejurimilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejuririi.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat prezenta documentație PUZ, are o suprafață de **7.987,00 mp cf. acte și măsurători din teren.**

Terenul studiat, în suprafață de 8.695,53 mp cuprinde terenul ce a generat PUZ, cât și str. Ștefan cel Mare din dreptul terenului studiat în partea de est.

Terenul studiat reglementat a fost împărțit în următoarea zonă funcțională:

- **ZCS - Zonă comerț și servicii**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 21/03.11.2022 – terenul aflat în Orașul Odobești, jud. Vrancea, în suprafață de 7.987,00 mp cf. acte și măsurători din teren, se află în extravilanul Orașului Odobești.

Terenul ce a generat PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice, strada Ștefan cel Mare din imediata vecinătate din partea de sud-est se află în domeniul public al U.A.T. Odobești.

Amplasamentul este situat în extravilanul Orașului Odobești, în extremitatea nordică a Orașului Odobești, jud. Vrancea. În zona studiată se regăsesc dotări de servicii, comerț și locuințe individuale.

ZCS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- spații și galerii comerciale;
- magazin retail/supermagazin/hypermagazin/hypermarket;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
 - container reciclare ambalaje;
 - grup electrogen;
 - post trafo;
 - bazin rezervă incendiu;
 - bazin de retenție, stație de pompe;
 - padoc cărucioare - copertină cărucioare;
 - amenajări exterioare incintă:
 - platforme parcare;
 - platforma gunoi;
 - spații verzi;
 - drumuri;
 - trotuare;
- accese:
 - rutiere – clienți și aprovizionare;
 - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bazin ape pluviale;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- bransare la utilități și rețele instalații;
- rețele canalizare;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;

- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- depozite cu caracter nepoluant;
- spații de producție cu caracter nepoluant.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- (2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesele carosabile și pietonale necesare;
- (3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- (4) lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra

incendiilor și protecției civile.

(2) Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

- Front minim la stradă a parcelei (lotului sau terenului) este de minim 12,00 m.
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mica de 15,00 m.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

(4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

(2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de minim 5,00 m față de limitele proprietății din est, sud și vest, conf. planșei U2 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

(3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri.

(5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, platformelor de gunoi, posturilor trafo, punctelor de bransament/conexiune, grupului electrogen, echipamentelor de reciclare deseuri, padocurilor de carucioare, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor.

(6) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: min 3,00 m față de limita laterală de nord, conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri.

(7) În fâșia non-aedificandi dintre limitele de proprietate și retrageri nu se permite nici o construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, platformelor de gunoi, posturilor trafo, punctelor de bransament/conexiune, grupului electrogen, echipamentelor de reciclare deseuri, padocurilor

de carucioare, spațiilor verzi, împrejurimilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor.

- (5) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 4,00 m.
- (3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- (3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- (4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- (6) În zona funcțională **ZCS– Zonă comerț și servicii**, accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din strada Ștefan cel Mare.
- (7) Parcela va avea asigurat în mod direct cel puțin un acces carosabil intrare-ieșire din Str. Ștefan cel Mare de min. 7m.
- (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Orașului Odobești. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. – anexa 5, aferente fiecărei funcțiuni.
- (2) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- (3) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- (4) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, conform legislației în vigoare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime (R_h maxim) clădiri este de P+2, maxim 20,00 m.
- (2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- (2) aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau 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;
- (3) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- (4) se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- (5) firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea

- necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (2) Alimentarea cu apă și canalizare menajeră se va realiza prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă.
 - (3) Apele pluviale curate de pe acoperișul clădirilor vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.
 - (4) Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate (ape pluviale posibil impurificate cu produse petroliere), vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, de unde vor fi direcționate prin pante către Str. Ștefan cel Mare.
 - (5) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă printr-o stație de transformare a energiei electrice.
 - (6) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin centrale electrice și radiatoare.
 - (7) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.
 - (8) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în orașul Odobesti.
 - (9) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
 - (10) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.
 - (11) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență.
 - (12) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
 - (13) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
 - (14) Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 15% din suprafața totală a terenului;
- (2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi înierbat și plantat.
- (4) Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului și cel puțin 20% din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

- (1) POT max = 50%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, echipamentele tehnico-edilitare nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)

- (1) CUT max = 1,5

Intocmit,
Stg.urb. Teodor Tatu

marți, 7 martie 2023



Șef proiect,
Arh.urb. Laura-Adriana MICU