

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

EXTINDERE INTRAVILAN (504 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1196 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE CRAMĂ DE VINIFICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 4974 mp)

comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS** (T118, Cc 3640, F 3641; V 3639)

Proiect nr. 9 / febr. 2015

Inițiator : PRIMĂRIA COMUNEI CEPTURA

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. ARHIZANEPLAN S.R.L.
str. Rudului nr. 76, Ploiești
drd. arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

EXTINDERE INTRAVILAN (504 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1196 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE CRAMĂ DE VINIFICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 4974 mp)

Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS** (T118, Cc 3640, F 3641; V 3639)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând noului **UTR nr. 11 A**
RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.
Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3.. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :
 - **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
 - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
 - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
 - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- ridicare topografică pentru PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUG + RLU com. Ceptura, aprobat prin HCL nr. 23/22.12.1999, completat pentru zona defavorizată în martie 2000 și aprobat cu HCL nr. 10/04.05.2000, prelungit valabilitate prin HCL 38/29.08.2012
- Informații din certificatul de urbanism eliberat de C.J. Prahova
- Studiile geotehnic și hidrogeotehnic (PFA Roiban Gh. Mihai Ștefan)
- Informații din avizele administratorilor de utilități, drumuri, alți avizatori
- Deplasări pe teren, documentar fotografic
- Informații puse la dispoziție de proiectantul părții de arhitectură (SC ARHIMONT SRL, arh. Dan Manea)

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând **UTR nr. 11 A**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de extindere a intravilanului (504 mp) și schimbarea destinației terenului intravilan (1996 mp) din „zonă unități agricole” în „zonă mixtă unități agricole / unități industriale și depozitare / instituții și servicii” pentru amplasare cramă de vinificație și amenajarea drumului de acces la aceasta (Sstud = 4974 mp)

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în cadrul amplasamentului studiat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991

4.2. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – cramă de vinificație – corespunde prevederilor legale privind construcțiile permise a se executa pe terenuri agricole din extravilan, precum și poziționării amplasamentului în afara zonei de locuit.

4.3. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice - se va anunța în mod obligatoriu Primăria comunei Ceptura și DJCPN Prahova.

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor.

5.2. Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor din Legea nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.3. 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U. și anume :

- „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, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă”.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei, solului sau subsolului.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„A / ID / IS” – ZONA MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

► „A / ID / IS” - ZONA MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- activități productive agro – industriale și de depozitare (profil vini-viticol) care necesită volum mare de transporturi

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- sedii administrative
- anexe aferente
- circulații
- utilități
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- activități industriale de prelucrare a produselor agricole (profil vini-viticol), depozite aferente
- birouri/sedii administrative
- spații de prezentare și desfacere
- servicii conexe, facilități pentru angajați și clienți
- rețele tehnico – edilitare
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme (depozitare, încărcare/descărcare)
- spații verzi cu caracter decorativ
- lucrări de consolidare, terasare și nivelare a terenului, ziduri de sprijin, etc.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la articolul anterior cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare și sursei de apă
- înștiințarea Muzeului de Istorie și Arheologie Prahova în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări

Art. 6 - Utilizări interzise

- obiective care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- amplasarea construcțiilor cu alte destinații (locuințe, social – culturale, industrie poluantă, depozite deșeuri, transporturi, etc.)
- amplasarea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție sau amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona drumurilor sau în intersecțiile ce necesită amenajare până la realizarea acestora
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu amenajarea drumului de acces și executarea rețelilor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare
- orice construcție în zona de protecție sanitară severă aferentă sursei de apă (puț forat)
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servituțile impuse
- orice fel de construcții în zonele identificate cu riscuri naturale
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona destinată amenajării accesului în incintă, până la realizarea acestuia conform studiului de circulație
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcții industriale și comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest
 - orientarea spre nord a anexelor, depozitelor, spațiilor tehnice, atelierelor de lucru, etc.
 - orientarea spre sud, sud-vest sau sud-est a spațiilor care includ structuri de agrement

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

- nu e cazul terenului studiat (trup izolat în extravilan, perpendicular pe drum acces)

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- nu e cazul terenului studiat (idem)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- în cazul studiat, dată fiind vecinătatea amplasamentului numai cu terenuri extravilane (aflate în proprietate sau administrare) - **retragerea față de toate limitele incintei va fi de 2,00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice sau de servicii a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

În cazul terenului studiat, accesul în incintă se va realiza din De 3643, amenajat corespunzător.

Notă : Modul de amenajarea întregului traseu prin care se face accesul la amplasamentul studiat va fi tratat la capitolul „zona căi de comunicații” !

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 15 – Parcaje

Conform art. 33 din R.G.U. și Anexa 5, pct. 5.12., pct. 5.10. și pct. 5.3. (citate) :

- „Art. 33 -

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament”.

- Anexa 5, pct. 5.12. - Construcții industriale (asimilat pentru obiectivul „cramă”) -

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, 1 loc parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1000 mp, 1 loc parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață >de 1000 mp, 1 loc parcare la o suprafață de 100 mp.”

Notă : Numărul de locuri necesar se va stabili la următoarele faze de proiectare, în funcție de suprafața desfășurată a obiectivelor deservite și specificul activității.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât obiectivele publice, beneficiarul investiției se va obliga prin contract cu Consiliul Local să :

- **prelungescă rețeaua existentă (daca are capacitatea necesară);**
- **mărească - după necesități - capacitatea rețelelor publice existente;**
- **construiască noi rețele.**

- rețelele și branșamentele se vor executa subteran, cu respectarea HGR nr. 490/2011

Notă : În zona studiată nu există rețele tehnico – edilitare.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- **se propune extinderea rețelei electrice de la PT 100 (conform soluției ELECTRICA)**
- **rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public (cu acceptul primăriei com. Ceptura);**
- **noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil, datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);**
- **se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; In situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;**
- **se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;**

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU (citat) :

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

- nu se admit parcelări în acest caz

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime = (D)+P+1(+M) ; H max = 12 m

(iar pentru instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- 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;

cerințelor specifice zonei funcționale și de amplasare;

- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel, cu accente de culoare);

se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim : 50 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 1,5**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform art. 34 din RGU și Anexa 6 (citate) :

- *RGU : Art. 34. :*

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6..

- *Anexa nr. 6 :*

o *pct. 6.9. – Construcții industriale (asimilat pentru cramă) :*

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, minim 20 % din suprafața totală a terenului.

Art. 24 - Împrejuriri

● Pentru construcțiile cu funcțiuni agro – industriale, împrejuririle spre stradă vor avea înălțimi de maxim 2,00 metri 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 doua 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.

- pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, anexelor, etc.

Alte recomandări :

- toate tipurile de împrejurări pot suporta panouri de reclamă în condițiile legii.
- certificatul de urbanism poate conține cerințe referitoare la aspectul arhitectural al împrejurărilor
- stâlpii de susținere - în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- porțile se vor armoniza cu împrejurarea
- nu este permisă vopsirea împrejurărilor în culori țipătoare
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurărilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE – „CC”

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- subzona „căi de comunicație rutieră” – „CCr”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi, plantații de aliniament
- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră și construcții tehnologice aferente
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- platforme de încrucișare
- refugii și treceri pietoni
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament
- terasamente

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea traversărilor pietonale

- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri , etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
- se interzice :
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în documentația urbanistică
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, anexe gospodărești, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- fiecare parcelă destinată construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația
- accesese vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- numărul de accese la același drum va fi redus la minimum

În cazul studiat, accesul la amplasament se va realiza dinspre trasa stradală a satului Ceptura de Jos, prin drumurile de exploatare existente, amenajate corespunzător, astfel :

● Drumul de acces de la ieșirea din sat și până la amplasamentul studiat (compus din tronsoanele De 2827, NR 3620, De 3616, De 3621 și De 3643) va fi sistematizat și modernizat conform profil propus „a – a” (6,00 m între aliniamente) :

- 4,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 1,00 m : șanț pe o parte

● Pentru a se asigura o circulație fluentă a tuturor utilizatorilor din zonă, traseul drumului astfel modernizat (cca 1,2 km) va fi prevăzut cu platforme de încrucișare, în dreptul cărora se propune profilul „b – b” (8,50 m între aliniamente) :

- 6,50 m : parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 1,00 m : șanț pe o parte

Art. 14 - Accese pietonale

Accesele pietonale în incintă se vor efectua din De 3643, amenajat conform profil „a – a”.

Circulația pietonală în cadrul incintei se va detalia la fazele următoare de proiectare, cu respectarea prevederilor de la articolul similar zona „A / ID / IS”.

Art. 15 – Parcaje

Locurile de parcare se vor asigura numai în incinta beneficiarului.

Numărul locurilor de parcare se va stabili la fazele următoare de proiectare, cu respectarea prevederilor de la articolul similar zona „A / ID / IS”, funcție de suprafața desfășurată a obiectivului pe care îl deservesc.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform prevederilor de la articolele similare zona „A / ID / IS”

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Art. 24 - Împrejurimi

- conform prevederilor de la articolele similare zona „A / ID / IS”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr.11 A

Întocmit,

Aluchi

