

UTR 9 – ZONA INDUSTRIALA SAT FINTA MARE

ZONE FUNCTIONALE:

1.1 Zona I/A – zona pentru unitati industriale si depozitare / zona pentru unitati agricole

1.1 Zona I/A – zona pentru unitati industriale si depozitare/ zona pentru unitati agricole



GENERALITATI

I – Zona pentru unitati industriale si depozitare/ unitati agricole

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.3.1 UTILIZARI ADMISE

Unitati industriale: industria moraritului si panificatiei, sectii mecanizate, prestari servicii industriale (moara, uruitor, service, preparare nutreturi combinate, realizare concentrate etc.

Unitati pentru valorificarea productiei agricole prin conservare.

Prestari servicii private pentru lucrari agricole.

1.3.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

In toate subzonele industriale, de depozitare si agricole sunt admise urmatoarele functiuni complementare: **IS** (comert, prestari servicii cu caracter industrial), **SP, GC, TE, C**;

1.3.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice, listate deja si pentru cele care vor fi introduse (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament, pana la intocmirea PUZ/PUD;
- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicite temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU;
- in zonele ce cuprind parcele ce indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct in baza prevederilor prezentului regulament sau in baza unor documentatii PUD, dupa caz;
- pentru terenurie unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare;

1.3.4 UTILIZARI INTERZISE

Locuire **L** cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie conf. legislatiei specifice;

Activitati cu caracter special, cu exceptia celor legate de specificul subzonei;

In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante ;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.3.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Crearea de parcele noi se poate face doar cu elaborarea unui plan urbanistic zonal.

1.3.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se pot amplasa retrase de la aliniament cu nu mai putin de **5 metri**.

1.3.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile :

- a.** Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- b.** Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii.(ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen, depozitarea deseurilor);
- c.** Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.
- d.** Pe parcelele cu destinatie **I** sau **A** este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent.

1.3.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA DE ALTA PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, pentru fatade cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

1.3.9 CIRCULATII SI ACESE

Rezolvarea accesului/acceselor carosabile pe o parcela industrială sau agricolă se

va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA ;

Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor , precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public ;

Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create ;

Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale sau agricole, pe parcele cu alte functiuni decat industrie sau agricultura;

1.3.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru fiecare parcela cu functiune **I, A** este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare/garare si / sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii :

- autovehicule tehnologice care participa la procesul prin aprovizionare si desfacere;
- autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
- autovehicule de orice tip ale angajatilor si/sau delegatilor unitatii industriale / agricole care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva ;

Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice.

Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent, aprobat.

1.3.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor noi va fi de **S+P, S+P+1, S+P+2** si va respecta in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile din imediata vecinatate

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare.

1.3.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Trebuie acordata o atentie deosebita volumului arhitectural dar si materialelor si culorilor alese. Se interzic materialele precare (tabla zincata, azbociment etc.), si culorile stridente. Se va acorda atentie dominantelor de volum si de inaltime precum si axialitatii si capetelor de perspectiva nou create.

1.3.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a diferitelor tipuri de retele publice.

1.3.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 50 mp.

Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat cu spatiu verde sau liber circulatiei pietonale.

Minim 30% din suprafata parcelelei va fi amenajata ca spatiu verde.

1.3.15 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite(in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Inatimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imprejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm, iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejmuiri opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.3.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola desupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire pana la 2.00 mp suprafata inclusiv intra in suprafata construita.

POT maxim = 40%.

1.3.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran , precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

H maxim = S+P+2.

CUT Maxim = 1.

Intocmit

m. urb. Alexandru DOBRA