**** Proiect nr.601/2019

**TG-MUREȘ, str.REVOLUȚIEI,14/IVB** ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE

**J26-193-2005, CUI 17186433** GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM PRELUNGIT

ȘI CREȘĂ ÎN ORAȘUL UNGHENI, jud.MUREȘ

FAZA P.U.Z.

**REGULAMENT**

**Aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM PRELUNGIT ȘI CREȘĂ ÎN ORAȘUL UNGHENI, jud. MUREȘ**

**STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI**

Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi

organizate conform următorului conținut:

**GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI**

**SECȚIUNEA 1. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Articolul 1. - utilizări admise

Articolul 2. - utilizări admise cu condiții

Articolul 3. - utilizări interzise

**SECȚIUNEA 2. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI**

**CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Articolul 4. - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5. - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6. - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

ale parcelelor

Articolul 7. - amplasarea clădirilor unele față de altele de pe aceiași

parcelă

Articolul 8. - circulații și accese

Articolul 9. - staționarea autovehiculelor

Articolul 10. - înălțime maximă admisă a clădirilor

Articolul 11. - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12. - condiții de echipare edilitară

Articolul 13. - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14. - împrejmuiri

**SECȚIUNEA 3. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI**

**UTILIZARE A TERENULUI**

Articolul 15. - procent maxim de ocupare a terenului ( POT )

Articolul 16. - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT )

**OBSERVAȚII**

Structura Regulamentului de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – zona SP1 – urmărește structura Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Ungheni.

**REGULAMENT AFERENT PUZ**

Regulamentul explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a Regulamentului aferent acestuia, în cazul în care nu se întocmește o documentație în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite în cadrul PUZ.

1. **PRESCRIPȚII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA ZONEI**

**STUDIATE**

***1.1. PRESCRIPȚII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE***

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

* se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;
* se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;
* prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
* se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ-ului;
* se va avea în vedereverificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
* se va urmării protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
* asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
* respectarea zonei cu interdicție de construire – amenajarea complexă funcțional – arhitecturală a spațiilor verzi;
* extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul nu oferă date

sufuciente pentru eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, Primăria orașului are obligația de a solicita eleborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

**1.2. ASPECTE COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE PRIVIND**

**ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ A ZONEI**

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice

care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzone stabilită.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor și perdelelor de protecție impuse.

**1.3. RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic Zonal atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, etc.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr.10114/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondașe geotehnice astfel încât realizarea lor sa cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zonă trebuie să respecte profilurile transvrsale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrările pentru modernizarea străzilor existente se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane.

Execuția drumurilor de incintă se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

**1.4. AMENAJAREA ȘI INTREȚINEREA SPAȚIULUI PUBLIC ȘI**

**MOBILIERUL URBAN**

Amenajarea spațiilor publiceși a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate și a Autorizațiilor de Construire eliberate conform Legii nr.50/1991 și a legii nr.453/2001.

1. **PRESCRIPȚII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE**

Pentru identificarea cu ușurință a prescripțiilor și recomandărilor Regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat în zone ale căror limite sunt materializate pe cât posibil după următoarele criterii:

* funcțiunea predominantă
* elementele cadrului natural și artificial
* categoria de importanță și traficul de pe străzile adiacente și cel nou propus
* limitările impuse de limite cadastrale.

**ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT**

Conform PUG oraș Ungheni zona este în secțiunea SP1.

**SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

- funcţiuni publice: administraţie, cultură, învăţământ;

- zone verzi şi plantate;

- se admit schimbări funcţionale compatibile cu caracterul zonei.

**ARTICOL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

* anexele gospodăreşti vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase

de la front, cu condiţia evitării poluării vecinilor.

- unităţi productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de  poluare depăşeşte limitele parcelei.

- servicii comerciale cu suprafețe maxime de 200 mp; care să nu genereze  transporturi grele.

**ARTICOL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

- poluare de orice fel a mediului;

- creșterea animalelor pentru producție;

- colectarea sau precolectarea deșeurilor urbane;

- orice lucrări de terasamente care pot provoca curgerea apelor pe  parcelele vecine;

- instalațiile RET – zonele de protecție și de siguranță.

**SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI**

**CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

* parcele cu forme geometrice neregulate
* parcele cu dimensiuni diferite, cu diferențe mari între ele

**ARTICOL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

* în cazul parcelelor situate la DN 15 (E60) distanţa dintre garduri sau  construcţii și axa drumului naţional/european va fi de minimum 26 m, de o parte  şi de alta a axului drumului;
* în cazul celorlalte străzi locale se vor respecta aliniamentele existente  determinate de vecinătăţi, fiind permise retrageri faţă de aliniament; -zona de protecție și de siguranță aferente LEA 220 kV este de 55m, iar  pentru LEA 400 kV este de 75m.

**ARTICOL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE**

**LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale  parcelei, conform codului civil;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe  baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**ARTICOL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE**

**PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale  parcelei, conform codului civil;

-distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe  baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**ARTICOL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

* autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există  posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform  destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să  permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
* se vor respecta cu strictețe condițiile de coexistență între instalațiile RET  și accesele carosabile și zone verzi (conform NTE și a legislației în  vigoare).

**ARTICOL 9 – STAȚIONAREA ȘI PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

-necesarul de parcări va fi dimensionat conform prevederilor normativului  P139-93 (publicat şi în *Regulamentul local de urbanism*, indicativ GM-007- 2000) în funcție de categoria localității;

-se vor respecta cu strictețe condițiile de coexistență între instalațiile RET  și parcări și zone verzi (conform NTE și a legislației în  vigoare).

**ARTICOL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

Regimul de înălţime:

-maxim P, P+1(M), P+2-3, cu subsol în cazul în care condiţiile geotehnice  sunt favorabile.

**ARTICOL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

Aspectul exterior al construcţiilor:

-sunt permise construcții al căror aspect exterior nu contravine funcțiunii  acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

**ARTICOL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente -autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există  posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și  de energie electrică;

* de la dispoziţiile aliniatului, se poate deroga, cu avizul  organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în  următoarele condiţii:

a. realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte  normele sanitare şi de protecţie a mediului;

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse  de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va  realiza.

**ARTICOL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative – în funcție de caz. Se va avea în vedere asigurarea de minim 30% zonă verde în fiecare incintă distinctă de spațiile destinate sportului sau recreerii în aer liber.

**ARTICOL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

- împrejmuirile spre aliniament vor fi, de preferință, transparente;

- împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare a terenului vor fi, de  preferință, opace;

- înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este  de 2,00 m.

**SECȚIUNEA III. - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI**

**UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOL 15 – GRADUL DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A**

**TERENURILOR**

Conform Regulament afarent PUG oraș Ungheni

Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

-pentru terenuri cu suprafaţa peste 1000 mp: **P.O.T. max.25%**

Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

-pentru terenuri cu suprafaţa peste 1000 mp: **C.U.T. max. 0,80**

**ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII**

Conform PUG oraș Ungheni, zona reglementată, momentan, este în secțiunea SP, subzona SP1. Zonă pentru sport și agrement. Prin reconversie zona reglementată va trece din secțiunea SP, în secțiunea IS, zonă pentru instituții și servicii.

Prin schimbarea funcțiunii zonei reglementate, secțiunea IS pentru instituții și servicii va avea patru subzone:

Cele trei comform PUG și a patra ca urmare a reconversiei zonei

reglementate

**IS a -** Zonă pentru instituții și servicii, învățământ.

**SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni publice (administrație, cultură, învățământ), zone verzi și plantate, se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Se admit clădiri cu destinația de învățământ preșcolar, școlar, liceal, săli de sport și recreere, amenajări exterioare pentru sport și recreere (joc în aer liber) aferente unităților de învățământ.

**ARTICOL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

Unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Locuințe de serviciu și spații de cazare pentru angajați, incluse în cadrul unităților de învățământ

**ARTICOL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Interdicțiile permanente sunt:

* poluare de orice fel a mediului, activități poluante,cu risc tehnologic sau

incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate

* anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
* platforme de precolectare, colectare a deșeurilor urbane
* depozitări de materiale refolosibile
* activități productive de orice fel
* stații de intreținere auto
* lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile

publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

* locuințe individuale, parcelări.
* locuințe colective, funcțiuni de cazare distincte, spații comerciale, clădiri

de birouri distincte

* depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile

sau toxice

* orice lucrări de terasamente care pot provoca curgerea apelor pluviale

pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

* instalațiile RET – zonele de protecție și de siguranță

**ARTICOL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

În zona studiată există funcțiuni diferite. În acestă zonă se află trei loturi din care împrejmuit este doar lotul aferent terenului de fotbal cu vestiare și tribune.

Lotul aferent bazinului de înot acoperit în suprafață de 3200 m2. Din această învestiție s-a realizat doar structura corpului de cazare și parțial fundațiile bazinului de înot.

În urma deciziei Consiliului Local al orașului Ungheni s-a propus delimitarea lotului aferent grădiniței cu program prelungit și a creșei în zona est – sud-estică a parcelei în suprafață de 9750 m2.

**ARTICOL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va respecta retragerea minimă față de stradă. Colțurile cele mai apropriate de stradă de la corp I. și corp III. ale grădiniței cu program prelungit și creșă sunt aliniate la cca. 12,00 m de la acesta și este paralelă cu acesta. Împrejmuirea grădiniței este la 2,2 m de drum și este paralelă cu acesta. Corpul central, corp II. Este amplasată paralel cu deumul și este la cca. 36,00 m de acesta.

**ARTICOL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE**

**LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectareadistanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății după cum urmează – jumătate din înălțimea la cornișă(streașină) dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasareaclădirilor de pe parcele diferite învecinate trebuie să respecte distanța minima cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celi mai înalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cap.I. , art.3 , al.1 construcțiile vor fi amplasate astfel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minim o oră și jumătate în ziua solstițiului de iarnă a încăperilor de locuit din clădirile proiectate cât și cele învecinate. Încăperile în care funcționează grupele grădiniței și a creșei se supun aceleiași reguli.

**ARTICOL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE**

**PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se vor respecta condițiile de protecțiefață de incendii și alte norme specifice funcțiunilor.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au ferestre la camere locuibile, dar cu respectarea normativului P118/1999, privind distanțele dintre clădiri.

**ARTICOL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minim 6 m, sau prin intermediul unui drum de acces în proprirtatea beneficiarului ori cu drept de servitute cu o lățime minimă de 3,5 m pe o distanță maximă de 30 m, sau cu lățime minimă de 5,00 m pentru distanțe mai mari de 30 m, dar care să nu depășească 50,00 m. Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul usor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Pentru unitățile de învățământ se vor asigura două căi de acces.

Conform HG 525, anexa 4, articolul 4.6, punctul 4.6.1 – Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloace de transport în comun, accesul principal auto și pietonal pentru grădinița cu program prelungit și a creșei se va asiguradin drumul de acces nou propus de 6,00 m lățime, unde se află și parcajul autoturismelor.

Conform HG 525, anexa 4, articolul 4.6, punctul 4.6.1 – se vor asigura două căi separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii), s

Acces secundar pentru evacuarea și intervenția în caz de incendiu pentru grădinița cu program prelungit și a creșei se va asigura prin curtea de serviciu a corpului central printr-un acces carosabil de 4,00 m lățime, prin asigurareaspațiului de întoarcere a autospecialelor fără afectarea celorlalte proprietăți învecinate.

**ARTICOL 9 – STAȚIONAREA ȘI PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare în interiorul proprietății conform HG 525/1996 și a Indicativ P-132-93.

Se va asigura parcarea concomitentă a autoturismelor pe cele 34 locuri de parcare prevăzute. Vârful necesarului de locuri de parcare este la aducerea copiilor la grădiniță și la terminarea programului.

**ARTICOL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime pentru clădirile din zonă va fi de maxim **P + 1E + M** sau **P + 2E,** la care se pot adăuga subsol sau demisol, dacă terenul și condițiile geotehnice sunt favorabile.

Înălțimea maximă la cornișă (streașină) a clădirilor va fi de maxim 14,00 metri în cazul clădirilor cu mansardă (înălțimea unui nivel curent în cazul clădirilor pentru unitățile de învățământ este de cca.3,60 m).

**ARTICOL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară și după cum urmează:

* aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban, noi, va fi

subordonatcerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și a exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilorzonei, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relații de covizibilitate;

* aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii

și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de coerență și eleganță.

* se va asigurao tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având

în vedere perceperea acestora în sit;

* se va acorda atenție modului de tartare a acoperișurilor sau a teraselor
* orice construcție nouă să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și

armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea departamentului de urbanism și amenajarea teritoriului din Primărie orașului Ungheni, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin dispoziția Primarului orașului Ungheni;

* sunt interzise folosirea materialelor de construcții precare (plăci de

azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);

* înlocuirea sau extinderea imobilelor, acolo unde sunt permise, se pot

face cu condiția ca noile construcții sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

* sunt interzise lucrările de îmbunătățireasupra construcțiilor incompatbile

din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite sa contribuie la schimbarea cu o funcțiune compațibilă cu zona si armonizarea plasticii exterioarecu caracterul zonei;

* se pretind de asemenea împrejmuiri estetice, plantații decorative,

mobilier urban adecvat

Prevederile Ordinului nr.119/2014 și a Normativului privind acustica în construcții și zone urbane , indicativ C 125/2013, corelate cu NP-022-1997 – creșe și creșe specialeși NP-011-1997 – grădinițe, impun limite admisibile pentru nivelul de zgomot pentru unitățile de învățământ preșcolare similare cu cele ale locuințelor, fiind compatibile cu funcțiunea de locuire.

**ARTICOL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare ale localității prin extinderea acestora pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperișuri liber în zona verde.

Branșamentele de electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

**ARTICOL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative – în funcție de caz. Se va avea în vedere asigurarea de minim 30% zonă verde în fiecare incintă distinctă de spațiile destinate sportului sau recreerii în aer liber.

Către zona de sport, teren de fotbal, se prevede un aliniament de arbori pentru confortul acustic. Se recomandă amplasarea zonelor de joacă în aer liber către interiorul incintelor, clădirile urmând a se amplasa catre frontul stradal (zona de sport, terenul de fotbal) pentru a crea un obstacol fonic.

**ARTICOL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Împejmuirile către stradă vor fi transparente, cu soclu de 30 – 40 cm, cu înălțimea între 1,60 – 1,80 m, dar nu mai înaltă de 2,00 m, putând fi dublată de un gard viu decorativ.

**ARTICOL 15 – GRADUL DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A**

**TERENURILOR ( POT, CUT )**

Conform Ordonanței pentru modificarea și completarea legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului din 27 august 2008

* Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului Regulament –

reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprente la sol a construcției sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, a scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul soluluiamenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Procentul de ocupare a terenurilor (POT) conform PUG oraș Ungheni pentru subzonele IS1 și IS2 sunt:

* Terenuri cu suprafața peste 1000 mp **POT maxim 25%**

Coeficientul de utilizare al terenului în sensul prezentului Regulament –

reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată ( suprafața tuturor nivelelor, pe conturul fațadelor ) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calcul suprafaței construite desfășurate: - suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, precum și suprafețelebalcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT) conform PUG oraș Ungheni pentru subzonele IS1 și IS2 sunt:

* Terenuri cu suprafața peste 1000 mp **CUT maxim 0,8**

Zona studiată are suprafața de 9750 mp și se încadrează la terenurile cu

suprafața peste 1000 mp unde **POT maxim este de 25% și CUT maxim de 0,8**.

Realizarea altor obiective legate de activitatea grădiniței cu program prelungit și a creșei (ex. punct de transformare recomandat de ELECTRICA prin avizul emis, stație de pompare și rezervor de apă cerut de scenariul de incendiu, eventuala mansardare a podului existent pentru locuințe de serviciu, pentru personalul angajat, etc), dacă se încadrează în coeficienții maximi de ocupare și de utilizare a terenului.

Autorizațiile de construire se vor emite după dezmembrarea suprafeței de teren necesară modernizării drumului și a drumului nou propus, conform profilului stradal propus din cadrul zonei studiate prin prezentul PUZ.

Primăria orașului Ungheni este în măsură să condiționeze realizarea investiției doar după întocmirea documentației pentru realizarea drumului de acces la grădinița cu program prelungit și creșă.

**Baza legală folosită la elaborare P.U.Z.**

* PUG oraș Ungheni
* Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997), Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismuluinr.1430/2005 pentru aprobareanormelor metodologicede aolicare a Legii 50/1991
* Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
* Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind autorizarea lucrărilor de construcții
* Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică
* Legea nr.453 privind autorizarea lucrărilor de construcții
* Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
* Legea nr.137/1995 privind protecția mediului
* Legea nr.13/1974 privind drumurilor
* Hotărârea Guvernului nr.36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice
* Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
* Ordinul MLPAT nr.91/1991 și HG360/2001 pentru aprobarea RGU
* HGR nr.525/1996 pentru aprobarea RGU
* Ordin 536/1997 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației
* Codul civil
* STAS nr.10144/1-90 străzi – profile transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice (M.O.nr.18bis/1998
* Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și a panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere
* Legea nr.18/1991 privind fondul funciar
* Legea nr.1/2000 privind costituireadreptului de proprietate
* Legea nr.114/1996 provind locuințele
* Legea nr.71/1996 – secțiunea I. - privind căile de comunicații
* Legea nr.575/2001 – secțiunea V. – privind zonele de risc natural.

Întocmit

Arh. HEIM VASILE STEFAN