VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind şi detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:
La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,
- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Pascani.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul Comunei Tătărăși ce se constituie ca **Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități** şi se aplica unitații teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

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

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor şi amenjărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile şi în condițiile stabilite de lege şi de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții şi amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planşa U2 - Reglementări Urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie şi aspect arhitectural, conformare şi amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere şi industriale se va face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere şi industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor şi a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite şi menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea şi evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor şi rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor şi să nu polueze sursele locale de apă.

3. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50 l / om / zi – instalații locale
- 100 l / om / zi – instalații centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

- Distribuția apei trebuie să fie continuă
- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubrizare se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea şi dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele şi actele normative în vigoare precum şi caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional şi compozițional cadrul construit.

Se vor evita de asemenea, depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare şi colectare cu orele in care proprietarii sunt prezenti la domiciliu. De asemenea, activitățile de salubrizare vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnlogice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției şi funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. şi C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism şi precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 şi Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate şi conforme cu art. 16 din R.G.U.

5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor şi a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții şi instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere şi de exploatare;
- Parcaje, garaje şi locuințe;
- Conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâşiile de siguranță şi fâşiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism şi stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public şi cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:
- Înscriere în regimul de aliniere existent

- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 – 6 m
- Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților şi a caracterului general al străzii.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum şi dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice şi economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanța minimă acceptată dintre corpurile clădirilor, masurata de la conturul peretilor exteriori ai acestora trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte distanta calculandu-se dupa inaltimea fatadelor care se invecineaza direct pentru a nu se umbri reciproc.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței şi destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua de drumuri precum şi retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități şi teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Se vor menține parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor şi trama stradală determină carcaterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vînturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât şi celor cu forme geometrice neregulate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi şi plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi şi plantate în funcție de destinația şi capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție şi amenajarea de spații verzi plantate pe circa 20 % din suprafața de aliniament şi clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) şi funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 30 cm iar cea superioară de 1,50 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți peisagişti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat are o suprafață totala de **5880.00 mp în acte și 5880.00 mp măsurat, suprafata reglementata care face obiectul PUZ-ului fiind de 5880.00 mp.**

Conform documentațiilor de urbanism, PUG aprobat in **2017**, terenul este in extravilanul Comunei Tătărăși. Se dorește introducerea completa a acestuia in intravilan si încadrarea acestuia în **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**.

Reglementările propuse se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ – ului se permit urmatoarele functiuni:

- Activități comerciale;
- Prestări servicii;
- Depozitare materiale și bunuri;
- Alei carosabile și pietonale, parcaje auto;
- Utilități pentru funcțiunile sus menționate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

2.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul furnizorilor de electricitate, respectiv telefonie.

2.2 Se permite realizarea de construcții tip anexe gospodărești cu caracter permanent sau provizoriu cu condiția de a se încadra în limitele ariilor construibile.

ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2 Se interzice cu desăvârşire amplasarea de funcțiuni poluante.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Parcela are suprafața de 5880 mp în acte şi 5880 mp măsurat, având forma unui poligon neregulat, fiind amplasată adiacent DJ 208F.

4.2. Terenul studiat se incadreaza intr-o forma de patrulater neregulat.

4.3. Lucrarea urmăreşte realizarea unei compoziții coerente în zona studiată, propunând un ansamblu de functiuni mixte pe amplasamentul descris anterior.

4.4. Terenul va fi încadrat în **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte.** Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice şi la standardele de confort actual.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE

5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planşa de reglementări cu linie roşie şi are următoarele distanțe:

Regim de aliniere principal față de axul drumului cale de acces DJ 208F

- regimul de aliniere este variabil din cauza zonei de protectie LEA: la 21,00-25.50 m față de axul drumului cale de acces DJ 208F

Regim de aliniere principal față de axul LEA prezent pe teren

- regimul de aliniere este retras la 12,00 m față de axul LEA 20 Kv prezent pe teren

5.2. Clădirile pot avea "ieşinduri" (console, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite in limita aliniamentelor propuse în planşa de regulament U2.

5.3. Regimul de aliniere principal poate fi depasit de balcoane si logii. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este peste 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor nu se include in suprafata construita, conf. Legii 350/2001.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. **Regimul de aliniere secundar** va fi conform planşei de reglementări urbanistice şi anume:

- posterior la **5 m** fata de limita de proprietate;
- lateral stanga la **2 m** fata de limita de proprietate;
- lateral dreapta la **3 m** fata de limita de proprietate;

6.3. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu şi alte norme tehnice specifice.

6.4. Există posibilitatea amplasării de clădiri cuplate pe limita dintre doua parcele, caz în care nu se va mai respecta aliniamentul lateral specificat prin planşa de reglementări urbanistice. Aceste tipuri de clădiri se vor putea realiza numai cu acordul notarial al ambilor vecini.

6.5. Regimul de aliniere secundar poate fi depasit de balcoane si logii. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este peste 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor nu se include in suprafata construita, conf. Legii 350/2001.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

7.1. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela vor respecta prevederile continute in plansa U2 – Plansa Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezentul Regulament.

Distanța minimă acceptată dintre corpurile clădirilor, masurata de la conturul peretilor exteriori ai acestora trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte distanta calculandu-se dupa inaltimea fatadelor care se invecineaza direct, dar nu mai putin de 3.0 m (cu respectarea distantelor minime legale conform normativelor specifice).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza din drumul de acces adiacent zonei studiate – DJ208F, respectiv pe caile de acces pentru parcare propuse in interiorul amplasamentului.
8.2. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special:
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile şi canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării şi canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto(daca este cazul).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul terenului studiat. Sunt propuse 45 locuri de parcare la sol.
9.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții şi instalații cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

10.1. Înălțimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi cea prevazută prin planşa de reglementări:
- Maxim **12,0 m** la streașină/atic, corespunzatoare uneui regim de inaltime de **P + 1E (Parter + 1 Etaj),** măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în zona construita. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii şi va fi subordonat cerințelor şi prestigiului investitorilor şi zonei.
11.2 Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
11.3 Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fațada principală.
11.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente şi se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.
12.2. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.
12.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.
12.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.
12.5. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.
12.6. Evacuarea deşeurilor rezultate în urma activităților gospodăreşti se va face cu pubele prin contract cu o firmă de salubritate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Suprafețele libere şi plantate vor respecta bilanțul teritorial propus şi vor ocupa minim 20% din suprafață.
13.2 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecția construcțiilor.
13.3 Spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;

13.4 În zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori şi pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Împrejmuirile spre strada propusă vor avea maxim 1,50 m din care un soclu de 0,3 m.
14.2 Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
14.3 Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)
UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte

15.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **POT = 34%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte

16.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **CUT = 0,70**

16.2 Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depăşirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

17.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa şi numai prin avizarea şi aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Județean Iaşi, respectiv Consiliul Local Tătărăși şi cu acordul proiectantului.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

18.1 Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

SECTIUNEA V

ARTICOLUL 19 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

19.1 Se propune un singur **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**.

Întocmit,
arh. Răzvan Andrian

Șef proiect,
arh. Alin Rubnicu