

PUZ - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN
CURTEA PRIMĂRIEI, AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC,
AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC
SUPRATERAN
sat Florești, str. Avram Iancu, nr. 170, com. Florești, jud. Cluj

SC KONKRET STUDIO SRL

Dr. Louis Pasteur 76/12 Cluj-Napoca
J12/124/2011; CUI 27954772
E: contact@ks-arhitectura.ro
T: 0740218872; W: www.ks-arhitectura.ro



Denumirea lucrării:
**P.U.Z. - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN
CURTEA PRIMĂRIEI, AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC,
AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC
SUPRATERAN**

sat Florești, str. Avram Iancu, nr. 170, com. Florești, jud. Cluj

Inițiator:
COMUNA FLOREȘTI

Proiectant
SC KONKRET STUDIO SRL

Număr proiect:
146/2024

BORDEROU

A. PARTE SCRISĂ

1. FOAIE DE CAPĂT
2. BORDEROU
3. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. EXTRAS C.F.

B. PARTE DESENATĂ

- | | | |
|---------|---|------------|
| 1. U-00 | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI PUG | sc. 1:5000 |
| 2. U-01 | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE | sc. 1:500 |
| 3. U-02 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | sc. 1:500 |
| 4. U-04 | REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR | sc. 1:500 |
| 5. U-05 | ILUSTRARE URBANISTICĂ | sc. 1:500 |

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - REGENERARE URBANĂ PRIN REABILITARE ACCES ÎN CURTEA PRIMĂRIEI, AMENAJARE STAȚIE DE TRANSPORT PUBLIC, AMENAJARE PIAȚETĂ PRIMĂRIE ȘI CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN**

Amplasament: **SAT FLOREȘTI, NR. 170, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ**

Inițiator: **COMUNA FLOREȘTI**

Proiectant: **SC KONKRET STUDIO SRL, CLUJ-NAPOCA**

Număr proiect: **146/2024**

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza de Studiu de oportunitate s-a întocmit pentru analizarea contextului urbanistic existent în vederea propunerii de soluții și reglementări pentru asigurarea posibilităților de amenajare a unei stații de transport public și reabilitare a accesului în curtea primăriei, amenajarea unei piațete în fața sediului administrativ al comunei și construirea unui parcaj public multietajat în zona centrală a localității, toate componente ale unui proiect de regenerare urbană. Soluțiile propuse vor modifica unele reglementări urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005.

1.3. Surse documentare

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordin 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin 839/2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicarea a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – Indicativ G.M. 010-2000, aprobat cu Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ G.M: 007-2000, aprobat cu Ordin nr. 217/N/10.04.2000;

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele documentații întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea prezentului P.U.Z.:

- Documentația de urbanism Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005;
- Studiu de circulație, cercetări și dezvoltări privind optimizarea desfășurării traficului rutier în comuna Florești, județul Cluj, elaborate de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, Facultatea de

Construcții, Departamentul Căi Ferate, Drumuri și Poduri în noiembrie 2021, pentru actualizarea P.U.G. al comunei Florești

- Certificat de Urbanism nr. 913/12.11.2024;
- Certificat de Urbanism nr. 914/12.11.2024;
- Ridicări topografice realizate de Topovest Land SRL, ing. topo. Andra Gaborean;
- Studiu geotehnic realizat de Geosol Solutions SRL, ing. geol. Răzvan-George Iacob

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în localitate, limite, vecinătăți

Zona studiată se află în intravilanul satului Florești, comuna Florești, în zona centrală a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice conform C.U. nr. 913/12.11.2024 și 914/12.11.2024.

Situarea terenului în cadrul localității este prezentată în planșa U-00 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI PUG.

Terenul studiat este delimitat de:

- la nord – str. Avram Iancu – DN1 (E60);
- la est – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- la sud – str. Prof. Ioan Rusu;
- la vest – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

2.2. Descrierea amplasamentului. Evoluția zonei

Zona studiată cu o suprafață de 21972 mp, este formată din următoarele:

- parcela generatoare PUZ, str. Avram Iancu nr. 170, având CF nr. 73778, com. Florești, nr. CAD. 73778, cu o suprafață măsurată de 5.174 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI.

- parcela generatoare PUZ (parțial inclusă în zona de studiu), str. Avram Iancu (DN1-E60), având CF nr. 84280, com. Florești, nr. CAD. 84280, cu o suprafață de 76.076 mp, din care 2.825 mp în zona de studiu. Proprietar al terenului este: STATUL ROMÂN.

- parcelă str. Prof Ioan Rusu nr. 15, având CF nr. 73777, com. Florești, nr. CAD. 73777, cu o suprafață măsurată de 538 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI.

- parcelă str. Prof Ioan Rusu nr. 9, având CF nr. 73782, com. Florești, nr. CAD. 73782, cu o suprafață de 2.201 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI.

- parcelă str. Avram Iancu nr. 174, având CF nr. 55960, com. Florești, nr. CAD. 55960, cu o suprafață de 2.173 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.

- parcelă str. Avram Iancu nr. 172, având CF nr. 52836, com. Florești, nr. top. 517/2 și 519/2, cu o suprafață de 1035 mp, proprietar al terenului fiind COMUNA FLOREȘTI, cu construcții având proprietari persoane fizice sau juridice.

- parcelă str. Avram Iancu nr. 168, având CF nr. 53210, com. Florești, nr. CAD. 53210, cu o suprafață măsurată de 1.560 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.

- parcelă str. Avram Iancu nr. 166, având CF nr. 54286, com. Florești, nr. CAD. 2569/1, cu o suprafață de 947 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.

- parcelă str. Eroilor nr. 1, având CF nr. 86612, com. Florești, nr. CAD. 5555, cu o suprafață de 820 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.

- parcelă str. Prof. Ioan Rusu fn., având CF nr. 69403, com. Florești, nr. CAD. 8800, cu o suprafață de 739 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.

- parcelă str. Prof. Ioan Rusu fn., având CF nr. 50860, com. Florești, nr. CAD. 5559, cu o suprafață de 806 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.

- parcelă str. Prof. Ioan Rusu fn., cu CF necunoscut, cu o suprafață de 83 mp, având proprietari necunoscuți.

- alte parcele din zona de studiu, cu acces din str. Prof. Ioan Rusu, cu o suprafață totală de 3.072 mp, având ca proprietari persoane fizice sau juridice.

Inițiator al prezentului Studiu de oportunitate este COMUNA FLOREȘTI, în vederea realizării obiectivului de investiții „Regenerare urbană prin reabilitare acces în curtea primăriei, amenajare stație de transport public, amenajare piațetă primărie și construire parcaj public suprateran”.

Zona studiată are o formă neregulată, determinată de conturul parcelelor generatoare P.U.Z., de parcelele asupra cărora se intervine prin intermediul soluțiilor propuse și de configurația străzilor Avram Iancu și Prof. Ioan Rus.

Comuna Florești este situată în zona centrală a județului Cluj și se învecinează cu municipiul Cluj-Napoca. Se întinde pe o suprafață de 6.074 ha și este formată din satele Florești (reședința), Luna de Sus și Tăuți.

Comuna se află pe malul drept al râului Someșul Mic, la intersecția dintre Munții Apuseni și Podișul Transilvaniei. Relieful este unul de depresiune, înconjurată de dealuri cu altitudini medii de 400–500 m, cel mai înalt dintre ele fiind dealul Melcilor. Alte dealuri sunt Urușag, Gârbău, Cetatea Fetei, Sănăslau etc.

În ultimii ani a apărut un fenomen de stabilire a locuitorilor municipiului Cluj-Napoca în localitățile din apropiere (din cauza prețurilor ridicate de pe piața imobiliară a municipiului). Comuna Florești se numără printre beneficiarii acestui fenomen care a dus la creșterea populației locale în ultimii 10 ani. La recensământului efectuat în 2021, comuna avea 52,735 de locuitori, mai mult cu aproape 30,000 de locuitori față de anul 2011 (22,813 locuitori, în creștere cu 205% față de recensământul anterior, din 2002).

Saltul Florești se află în partea centrală a comunei, dezvoltată de-a lungul str. Avram Iancu (DN1 - E60). Acesta se învecinează cu municipiul Cluj-Napoca și localitățile Luna de Sus, Tăuți, Gilău și Suceagu.

2.3. Tipologie și funcțiuni

Satul Florești s-a dezvoltat de-a lungul Văii Someșului Mic și a drumului Cluj-Napoca - Oradea.

În zona centrală a localității (vatra satului) privind modul în care sunt așezate construcțiile pe parcele, distingem tipologia de *tip linear*, șurele fiind construite mai retras în curte sau câteodată chiar vizavi de casă, având axa paralelă cu axa clădirii de locuit.

Pe parcele, ce au un front la stradă îngust dar cu o adâncime mare, construcțiile sunt așezate fie la frontul străzii, fie cu o mica retragere. Această aliniere începe să apară în secolele XIX și XX, odată cu tendința de urbanizare.

Funcțiunea dominantă a satului Florești este cea de locuire și funcțiuni complementare. Gradul de ocupare al terenului este unul foarte ridicat, fondul construit fiind format din clădiri rezidențiale de tip izolat cu regim mic de înălțime P, S(D)+P, P+E(M), S(D)+P+E(M) și clădiri de locuințe colective cu regim mediu de înălțime de la S(D)+P+2E, până la S(D)+P+10.

Activitatea economică a localității este concentrată pe: comerț, turism, prestări servicii, creșterea animalelor, cultura plantelor, activități pomicole, lucrări de construcții etc. Dată fiind apropierea de municipiul Cluj-Napoca și includerea comunei Florești în Zona Metropolitană Cluj, în ultimii ani au apărut tot mai multe investiții locale și în alte ramuri economice.

Începând cu anul 2007 investițiile în locuințe au luat amploare, astfel că într-o perioadă scurtă de timp, satul și-a pierdut în mare parte identitatea, căpătând un caracter periurban, iar pe alocuri chiar de mahala.

2.4. Circulații și accese

Accesul pietonal și auto în zona studiată se face de pe str. Avram Iancu (DN 1 – cu un carosabil de circa 12 m și trotuare de circa 2,0-2,5 m pe ambele părți) sau a str. Prof. Ioan Rusu (cu carosabil de circa 5,7 m și trotuar de circa 1,5-2,1 m pe o ambele părți).

2.5. Analiza fondului construit existent

Pe suprafața studiată sunt prezente mai multe clădiri având funcțiuni diverse (locuire, administrație, învățământ, comerț și servicii). În zona de intervenție se găsesc patru corpuri de clădire:

- pe parcela având CF nr. 84280, nr. CAD. 84280, se găsește Sediul administrativ al Comunei Florești, Consiliului Local Florești, având regimul de înălțime S+P+2E+R, o

- suprafață construită de 762 mp și o suprafață desfășurată de 3257 mp. Nu se intervine asupra acestui corp de clădire;
- pe parcela având CF nr. 55960, nr. CAD. 55960, se găsește o locuință cu regimul de înălțime Sp+P. Se propune desființarea acestui corp de clădire;
 - pe parcela având CF nr. 52836, nr. top. 517/2 și 519/2, se găsesc două corpuri de clădire: 517/2-C1, 519/2-C1 - având funcțiune comercială, cu regimul de înălțime Sp+P și o suprafață utilă de 357,32 mp; 517/2-C2, 519/2-C2 - având funcțiunea de coteț de porci și magazie pentru furaje, cu regimul de înălțime P. Se propune desființarea celor două corpuri de clădire;
 - pe parcela având CF nr. 53210, nr. CAD. 53210, două corpuri de clădire, dintre care doar corpul C2 se găsește în zona de intervenție. Acesta are funcțiunea de anexă gospodărească, cu regimul de înălțime P, o suprafață construită și desfășurată de 45 mp. Se propune desființarea corpului C2 de clădire.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent în zona studiată se găsesc toate rețelele de utilități urbane: rețeaua supraterană de electricitate a localității, rețea subterană de alimentare cu apă potabilă a localității, rețeaua subterană de canalizare menajeră a localității și rețeaua supraterană de utilizare a gazelor naturale.

În cazul necesității sporirii capacităților de asigurare a utilităților, aceste rețele vor fi prelungite/modificate/redimensionate, în baza avizelor de principiu emise de către administratorii respectivelor rețele edilitare.

2.7. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

Folosința actuală a terenurilor, conform extraselor CF, sunt cele de curți construcții, arabil și drum.

Conform Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Florești, aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005, destinația zonei studiate este de:

Zonă de instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse (IS), Subzona centrală (ISzc)

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, agrement și echipare edilitară;

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală se va întocmi PUZ
- pentru toate construcțiile noi se va elabora PUZ-PUD, după caz
- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean

Funcțiuni interzise:

- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- adăposturi pentru animale
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire
- construcții provizorii

Interdicții definitive de construire se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA

Interdicții temporare de construire se instituie pe terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate maximă, alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscurilor.

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 0,8 pentru dotări de sănătate

Dimensiunile parcelelor atât pentru obiectivele normale cât și cele de utilitate publică se vor stabili prin PUZ-PUD, după caz.

Amplasarea constricțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- în zona de siguranță pentru căile de circulație: 13 m din axul DN, 12 m din axul DJ, 10 m din axul DC
- unitățile de interes public se vor retrage față de aliniament astfel încât să permită înspre calea de acces amenajarea unui spațiu public reprezentativ, distanțele stabilindu-se prin PUZ-PUD, după caz
- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent al străzii

Amplasarea constricțiilor pe parcelă se realizează după cum urmează:

- se va păstra structura morfo-spațială specific rurală prin amplasarea lor în regim izolat și eventual cuplat în cazul locuințelor individuale sau a construcțiilor de mai mică anvergură
- în cazul regimului de construire izolat, distanțele față de limitele laterale, respectiv posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul existenței unor calcane pe limitele laterale sau posterioare, noua construcție se va alipi la calcan, păstrându-se o distanță față de limita laterală opusă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul construirii unei biserici, distanțele de la fațadele acestora la limitele laterale și respectiv posterioare vor fi de minimum 10 m
- în cazul regimului de construire continuu, calcanele vor fi alipite pe limitele de proprietate

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face după cum urmează:

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m, necesară intervențiilor în caz de incendiu
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

Pentru toate tipurile de construcții vor fi asigurate accese carosabile și pietonale din drumuri înscrise la categoria străzi, diferențiat după funcția de bază după cum urmează:

- pentru construcții administrative și financiar bancare se vor asigura un acces oficial pentru personal și public cu locurile de parcare aferente și acces de serviciu fără intersectarea acestora
- pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori sau vizitatori și personal și aprovizionare fără intersectarea acestora. Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- la construcțiile de învățământ și sănătate se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru o lungime maximă de 10 m și două benzi de 3,5 m pentru lungimi mai mari de 10 m
- pentru construcțiile și amenajările cu caracter sportiv vor fi asigurate accese carosabile separate pentru public și respectiv sportivi și personal, după cum urmează: alei carosabile de decongestionare de minim 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu de minim 6 m lățime
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori și respectiv pentru personal și acces tehnic de întreținere, după cum urmează: cu lățimea de 3,5 m la o lungime maximă de 25 m; cu lățimea de 3,5 m cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m
- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3 m și înălțime minimă de 3,5 m, fără să fie obstrucționate de mobilier urban sau alte amenajări

Pentru toate categoriile de construcții accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare conform normativului NP 51.

Necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției.

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită după cum urmează:

- pentru construcțiile din zonele neînchegate urbanistic prin PUZ – PUD, după caz
- pentru clădirile supraetajate sau mansardate în funcție de înălțimea fondurilor clădirilor adiacente

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța acestora. În cazul executării de clădiri noi aspectul acestora se va trata unitar pe toată clădirea, în cazul mansardărilor învelitoare va fi din țiglă și va avea o pantă de max. 35°. Se interzice folosirea culorilor stridente și sclipitoare, paleta cromatică va fi armonizată cu paleta cromatică a fațadelor clădirilor din zonă pentru asigurarea unității ansamblului în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Rețelele de utilități se vor masa în tuburi de protecție pe sub profile majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcan și amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante, acestea fiind executate din materiale de calitate și litere independente iluminate.

Toate construcțiile vor trebui racordate obligatoriu la rețelele edilitare.

Amenajarea spațiilor plantate se va face în concordanță cu destinația construcției în ideea păstrării celor existente și suplimentării acestora pentru construcții noi, după cum urmează:

- 10% din suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar bancare
- 20% din suprafața terenului pentru construcțiile culturale
- 5% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale, dar nu mai puțin de 10 mp
- 10 mp/bolnav pentru construcțiile de sănătate
- 30% din teren pentru construcțiile de învățământ, culte și caracter sportiv
- 25% din suprafața terenului pentru construcțiile cu caracter turistic și de agrement
- Se vor păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m

Pentru toate tipurile de construcții gardurile vor fi prevăzute de soclu opac de cel mult 30 cm înălțime și panouri decorative cu înălțimea maximă de 180 cm. Pentru obiective de interes public împrejuririle vor respecta condițiile generale cu precizarea că panourile de gard vor fi realizate în sistem transparent, semitransparent sau cu gard viu.

Zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFC), Subzona locuințelor existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFCme)

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: producția industrială în întreprinderi mici nepoluante ($Sc < 200mp$); comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică ($Sc < 200 mp$); ateliere meșteșugărești și alte servicii către populație locuire ($Sc < 200 mp$); circulații pietonale și carosabile; anexe gospodărești; adăposturi pentru animale; culturi agricole în cadrul parcelei aferente; construcții și amenajări edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- acord de mediu pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate
- avizul administrației drumurilor naționale sau județene pentru construcțiile din zona drumurilor naționale și respectiv județene

Funcțiuni interzise:

- activități, servicii și producție care generează poluare sau implică un trafic important de mărfuri

Interdicții definitive de construire se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA

Interdicții temporare de construire se instituie pe terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate maximă, alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscurilor, și respectiv în zona centrală sau în zona protejată a vestigiilor arheologice în care se impune reparaarea sau restructurarea prin PUZ

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru locuințele din zona centrală
- 35% pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime de la P la P+2E
- 20% pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

În cazul POT existent > POT max. admis, se interzic construcțiile noi/extinderi pe orizontală

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,2 pentru locuințele din zona centrală
- 1,0 pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime de la P la P+2E
- 1,0 pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

Caracteristicile parcelelor:

- frontul la stradă: 15 m lățime pentru locuințe izolate; 12 m lățime pentru locuințe cuplate; 8 m lățime pentru locuințe înșiruite;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- suprafața maximă a parcelei va fi de 1000 mp, chiar și în porțiunile în care un singur proprietar deține o suprafață de teren mai mare
- suprafața minimă a parcelei va fi de 300 mp, pentru: locuințe izolate 300 mp; locuințe cuplate 300 mp; locuințe colective până la 10 apartamente 135 mp/apartament;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- în zona de siguranță pentru căile de circulație: 13 m din axul DN, 12 m din axul DJ, 10 m din axul DC
- în cazul construcțiilor de pe străzile secundare se va respecta o retragere de 5 m de limita proprietății la stradă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se realizează după cum urmează:

- în zonele închegate din punct de vedere urbanistic (zona centrală) amplasarea se va face cu respectarea codului civil: 0,6 m pentru fațadele fără goluri; 1,9 m pentru fațadele cu goluri; 3,0 m între cădirii pentru intervenție în caz de incendiu
- în zonele cu construcții noi pentru locuințe individuale: în cazul regimului construit izolat, distanțele față de fiecare dintre limitele laterale va fi de 2 m și respectiv 3 m și față de limita la stradă 5 m; în cazul regimului de construire cuplat, distanțele față de fiecare din limitele laterale va fi de 5 m și față de limita la stradă 5 m; pentru locuințe de colț – 5 m față de limitele la stradă
- în zonele cu construcții noi pentru locuințe colective: 15 m față de limita la stradă și 10 m față de limitele laterale, posterioare; în cazul existenței unor calcane pe limitele laterale sau posterioare, noua construcție se va alipi la calcan, păstrându-se o distanță față de limita laterală opusă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m; în cazul regimului de construire continuu, calcanele vor fi alipite pe proprietate

Amplasarea tuturor construcțiilor față de fiecare din limitele laterale și posterioare de proprietate vor respecta pe bază de proiecte urbanistice regula ca aceste distanțe să reprezinte jumătate din înălțimea la cornișă la construcție dar nu mai puțin de 3 m

Distanțele minime de protecție sanitară admise în cadrul gospodăriilor individuale în raport cu locuința sunt: platformă pentru deșeuri menajere 10 m; parcare 10 m; groapă compost 25 m; groapă compost în raport cu sursele de apă 50 m; fosă septică în raport cu fântâna 30 m;

Amplasarea cădirilor unele față de atelele pe aceeași parcelă se va realiza:

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m, necesară intervențiilor în caz de incendiu
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

Pentru toate tipurile de construcții vor fi asigurate accese carosabile și pietonale din drumuri înscrise la categoria străzi, diferențiat după funcția de bază după cum urmează:

- lățimea de 3,5 m pentru o lungime maximă de 25 m
- lățime de 3,5 m cu supralărgiri pentru depășire și suprafețe de întoarcere

- pentru lungimi cuprinse între 25 m și 30 m cu lățimea carosabilă de 7 m și cel puțin un trotuar pe una din laturi
- pentru lungimi mai mari de 30 m cu lățimea de 7 m cu trotuar pe cel puțin o latură și cu supralărgire la capătul drumului pentru întoarcere

Suprafețele rezervate pentru asigurarea accesurilor auto și pietonale și a parcărilor sunt următoarele:

- pentru locuințe izolate – 15%-25% din S teren
- pentru locuințe cuplate – 15%-25% din S teren
- pentru locuințe colective – 35 mp / apartament

Pentru toate categoriile de construcții accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare conform normativului NP 51.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv pe parcelele construite iar dimensionarea acestora se va face:

- pentru locuințe individuale minimum un loc de parcare / locuință
- pentru locuințe colective câte o parcare pentru fiecare apartament din care garaje minim 60%
- pentru spațiile publice minimum o parcare publică / 5 locuințe + 20% pentru vizitatori
- pentru obiectivele cu funcțiuni complementare numărul de parcări se va stabili în funcție de normativele în vigoare

Înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili în funcție de tipul de locuință cu respectarea tuturor reglementărilor din PUG, după cum urmează:

- locuințe individuale-izolate cu regim de înălțime P+M sau D+P+M – h maxim streășină 6 m
- locuințe individuale sau colective în regim cuplat cu regim de înălțime D+P+E+M sau D+P+2E – h maxim streășină 10 m
- locuințe colective S+P+4E – h maxim streășină 15 m

Se recomandă ca ultimul nivel să fie mansardat sau construcția să fie acoperită cu învelitoare pe șarpantă

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța acestora. În cazul executării de clădiri noi aspectul acestora se va trata unitar pe toată clădirea, în cazul mansardărilor învelitoare va fi din țiglă. Se interzice folosirea culorilor stridente și sclipitoare, paleta cromatică va fi armonizată cu paleta cromatică a fațadelor clădirilor din zonă pentru asigurarea unității ansamblului în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Rețelele de utilități se vor masa în tuburi de protecție pe sub profile majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcan și amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante, acestea fiind executate din materiale de calitate și litere independente iluminate.

Toate construcțiile vor trebui racordate obligatoriu la rețelele edilitare.

Suprafețele minime rezervate pentru spațiile plantate aferente fiecărei parcele se vor calcula în funcție de tipul locuinței, după cum urmează:

- 35%-45% din suprafața terenului pentru locuințe individuale izolate
- 35-45% din suprafața terenului pentru locuințele cuplate
- minim 25% din suprafața terenului pentru locuințele colective

Se vor păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m

Pentru toate tipurile de construcții gardurile la stradă vor avea înălțimea maximă de 1,50 m, gardurile de delimitare a proprietății vor avea un soclu de minim 30 cm și panouri de gard de maxim 1,80 m înălțime. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente (CC), Subzona căi de comunicații existente (CCe)

Utilizări permise:

- lucrări de amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în PUG

- lucrări edilitare sau racorduri pentru rețele edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor
- se pot utiliza pe bază de PUZ/PUD: străzi: de 7 m lățime cu rigole pentru scurgerea apelor pe ambele părți; drumuri de servitute de 7 m lățime cu rigole pentru scurgerea apelor meteorice pe o singură parte; amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre
- construcții de poduri
- parcuri publice de 50 locuri / 1000 locuitori
- echipamente ambientale, stații și refugii: interzicerea amplasării panourilor publicitare în zona de siguranță a străzilor (câte 10 m din ax pe ambele părți); amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun
- spații pietonale (trotuare) – cu pavaj pe pat de nisip: 1,0 m lățime pe o parte a drumului de servitute; 1,50 lățime pe ambele părți ale străzii; 3,0 m lățime în zona rezervată dotărilor
- pistă bicicliști

Funcțiuni interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.
- amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată siguranța participanților la trafic, cu respectarea: zonelor de siguranță (DN - 13 m de la axul drumului pe ambele părți, DJ - 12 m de la axul drumului pe ambele părți, DC - 10 m de la axul drumului pe ambele părți) și respectiv de protecție corespunzătoare categoriei (DN - 50 m de la marginea îmbrăcămînții asfaltice pe ambele părți, DJ - 20 m de la axul drumului pe ambele părți, DC - 18 m de la axul drumului pe ambele părți)

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- nu sunt definitorii pentru această zonă

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- nu sunt definitorii pentru această zonă

Caracteristicile parcelelor:

- nu este cazul;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- nu există reglementări în acest sens

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale indiferent de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate
- nu se autorizează nici un fel de lucrare, fără asigurarea scurgerii apelor meteorice în rigole amenajate

Amplasarea cădrilor unele față de atletele pe aceeași parcelă se va realiza:

- nu este cazul

Pentru toate tipurile de utilități, amenajări și construcții sunt asigurate accese direct din circulațiile publice

Staționarea autovehiculelor:

- nu este cazul

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor:

- nu este cazul

Aspectul exterior al construcțiilor:

- nu este cazul

Condiții de echipare edilitară:

- nu este cazul

3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

3.1. Elemente de temă

Parcelelor aflate în zona studiată li se vor atribui următoarele UTR-uri:

- **IS - ISzc_2 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC, SUBZONA CENTRALĂ 2**, cu funcțiunea dominantă de instituții și servicii de interes public ce cuprind instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse, având ca funcțiuni complementare următoarele: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabil, spații verzi, agrement și echipare edilitară.

- **LFC - LFCme – ZONĂ DE LOCUINȚE EXISTENTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SUBZONA LOCUINȚELOR EXISTENTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, cu funcțiunea dominantă de locuire și producție agricolă, având ca funcțiuni complementare următoarele: producția industrială în întreprinderi mici nepoluante; comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică; ateliere meșteșugărești și alte servicii către populație; circulații pietonale și carosabile; anexe gospodărești; adăposturi pentru animale; culturi agricole în cadrul parcelei aferente; construcții și amenajări edilitare.

- **CC - CCe_2 – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚII EXISTENTE 2**, cu funcțiunea dominantă de circulație / staționare rutieră, având ca funcțiuni complementare următoarele: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcări, garaje, stații / refugii, pasaje supraterane / subterane

Reglementările aferente UTR LFC - LFCme nu se vor modifica, păstrându-se forma acestora din PUG aprobat, motiv pentru care nu va mai fi detaliat în prezentul capitol.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui parcaj public multietajat suprateran, cu regimul de înălțime Dp+P+2E+3Ep, în care vor fi amenajate 134 locuri de parcare (dintre care 6 pentru persoane cu dizabilități și 4 pentru vehicule electrice).

La nivelul amenajărilor exterioare se propune realizarea unei piațete publice între clădirea existentă a sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești și str. Avram Iancu, reconfigurarea aleii carosabile de acces pe amplasament, amenajarea/reamenajarea a 29 locuri de parcare la sol (dintre care 2 pentru persoane cu dizabilități, 3 pentru familii cu copii și 8 pentru vehicule electrice), amenajarea unui loc de parcare pentru microbuzul școlar.

Aleea carosabilă existentă își păstrează în mare parte traseul și sensul de circulație (sens unic str. Avram Iancu - str. Prof. Ioan Rus), aceasta transformându-se într-o alee semnicarosabilă, cu traseul regularizat în funcție de obiectivele deservite (parcajul supraetajat propus și parcările la sol existente/propuse). Datorită modificărilor cotelor de nivel, se va reamenaja accesul carosabil către parcajul existent de la subsolul sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești.

În zona centrală a piațetei se va amenaja o fântână arteziană de paviment, iar înspre str. Avram Iancu va fi construit un WC public subteran.

Proiectul de regenerare urbană mai cuprinde și o componentă de mutarea a stației de autobus Primărie Florești S în dreptul piațetei propuse, respectiv mutarea mai la est a trecerii de pietoni semaforizate existente în zonă.

La amplasarea parcajului suprateran multietajat au fost păstrate următoarele retrageri față de clădirile din jur:

- 6,20 m față de clădirea de comerț de la vest (magazin Lidl)
- 19,05 m față de locuințele colective de la sud
- 19,80 m față de locuința individuală de la sud
- 14,80 m față de clădirea administrativă de la est (sediul administrativ al Primăriei Comunei Florești)
- minim 11,65 m față de anexele gospodărești de la nord.

Pentru protejarea clădirilor civile din vecinătate, la toate golurile spațiilor de parcare de pe fațadele de la sud și vest au fost prevăzute ferestre și suplimentar pe laturile de nord și sud au fost prevăzute bariere de vegetație înaltă și deasă. Astfel va fi redus considerabil posibilul disconfort fonic sau cel provocat de noxe.

Pentru realizarea obiectivelor proiectului de Regenerare urbană, în zona de intervenție, o suprafață totală de teren de 3.618 mp va fi expropriată pentru cauză de utilitate publică. În această suprafață sunt cuprinse integral parcelele având CF nr. 52836 (487 mp), CF nr. 69403 (738 mp) și parcela cu proprietar neidentificat (83 mp), respectiv parțial parcelele având CF nr. 55960 (674 mp), CF nr. 53210 (1060 mp), CF nr. 54286 (195 mp), CF nr. 86612 (136 mp), CF nr. 69403 (738 mp) și CF nr. 50860 (245 mp).

Pe lângă cele menționate mai sus parcele cu CF nr. 73777 și CF nr. 73782, aflate în proprietatea Comunei Florești, vor fi supuse unor proceduri de modificare a geometriei, în urma cărora suprafața acestora va modifica.

După finalizarea procedurii de trecere a terenurilor în domeniul public al comunei, aceste suprafețe vor fi adăugate la parcela generatoare PUZ cu CF nr. 73778, împreună cu suprafețele de teren rezultate din procedurile de modificare a geometriei. Astfel suprafața parcelei având CF nr. 73778 se va majora la 9.260 mp.

3.3. Modul de integrare în zonă a propunerilor

Conform Planul Urbanistic General al comunei Florești sat Florești, aprobat prin HCL nr 06 din 11.01.2005, destinația actuală a zonei studiate este de teritoriu intravilan – Zonă de instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse (IS) - Subzona centrală (ISzc), Zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFC) - Subzona locuințelor existente cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare (LFCme) și Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente (CC) - Subzona căi de comunicații existente (CCe).

În zona studiată se propune micșorarea zonei aferente UTR LFC – LFCme, schimbarea UTR-ului aferent str. Avram Iancu (DN1-E60) în CC - CCe_2 – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚII EXISTENTE 2, respectiv restului zonei studiate fiindu-i atribuit UTR: ISzc_2 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC, SUBZONA CENTRALĂ 2.

3.3. Zonificare funcțională

U.T.R.: ISzc_2 – Zonă de instituții și servicii de interes public, Subzona centrală 2

Funcțiunea dominantă:

- instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse - subzonă centrală.

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- locuirea, unități de mică industrie nepoluante, circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi, de agrement și echiparea edilitară

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei

Utilizări permise cu condiționări:

- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală, care nu sunt de utilitate publică, amplasarea construcțiilor este condiționată de realizarea unui PUD;
- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean

Utilizări interzise:

- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- adăposturi pentru animale
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire pentru alte obiective decât cele pentru care s-a inițiat procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică
- construcții provizorii de orice natură

Interdicții temporare de construire:

- se stabilesc pentru terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate mare / alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscului

Interdicții definitive de construire:

- se instituie pentru toate terenurile cu riscuri geografice de intensitate mare (alunecări) sau traversare de LEA, pe o bandă de protecție cu o lățime prevăzută de normele de profil

U.T.R.: CC - CCe_2 – Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente, Subzona căi de comunicații existente 2

Funcțiunea dominată:

- circulația / staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor).

Funcțiuni complementare:

- perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcuri, garaje, stații / refugii, pasaje supratereane / subterane

Utilizări permise:

- lucrări de amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic
- lucrări edilitare sau racorduri pentru rețele edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor
- se pot autoriza pe bază de PUZ/PUD:
 - străzi și drumuri de servitute;
 - construcții de poduri
- se pot utiliza pe bază avizului administratorului drumului:
 - parcuri publice
 - amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre
 - echipamente ambientale, stații și refugii
 - amplasarea panourilor publicitare în afara zonei de siguranță a străzilor
 - amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun
 - spații pietonale (trotuare) minim 1,0 m lățime pe o parte a drumului de servitute; minim 1,50 lățime pe ambele părți ale străzii; minim 2,0 m lățime în zona rezervată dotărilor
 - piste bicicliști
 - pasaje subterane sau supratereane

Utilizări interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.
- amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată siguranța participanților la trafic, cu respectarea:
 - zonelor rezervate pentru dezvoltarea capacității drumului:
 - DN - 13 m de la axul drumului pe ambele părți
 - DJ - 12 m de la axul drumului pe ambele părți
 - DC - 10 m de la axul drumului pe ambele părți

3.4. Modul de utilizare a terenului, indicatori urbanistici

U.T.R.: ISzc_2 – Zonă de instituții și servicii de interes public, Subzona centrală 2:

Dimensiunile minime ale parcelelor:

- 500 mp pentru locuințe individuale și semicolective (cu maxim 2 unități locative);
- 1000 mp pentru restul obiectivelor normale cât și pentru obiectivele de utilitate publică;

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

- se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice
- pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), bucătăriilor, atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord

- toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud
- construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord
- construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°
- construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est
- construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- în zona de siguranță pentru căile de circulație se propune o retragere de:
 - 13 m din axul DN,
 - 12 m din axul DJ,
 - 10 m din axul DC
- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, dar cu respectarea punctului de mai sus
- în cazul amplasării unor dotări de interes public retragerea față de aliniament se va putea mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția construcțiilor va fi stabilită prin PUZ / PUD, în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestor proiecte.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă:

- se va păstra structura morfo-spațială specific rurală prin amplasarea lor în regim izolat
- în cazul în care pe limita laterală a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcan
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.
- în cazul regimului de construire izolat, distanța față de limitele laterale / posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța față de limita laterală, respectiv posterioară a parcelei va fi considerată în funcție de înălțimea clădirii din dreptul / proximitatea respectivei limite
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale / posterioare ale parcelei este de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- se face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța dintre două clădiri va fi considerată în funcție de cornișa cea mai înaltă a celor două clădiri, măsurată în zona în care distanța dintre acestea este cea mai mică

Înălțimea construcțiilor:

- pentru supraetajarea sau mansardarea clădirilor existente înălțimea maximă nu va depăși cu mai mult de un nivel înălțimea fondurilor clădirilor adiacente
- pentru clădirile noi regimul maxim de înălțime este S+P+2E+R sau S+P+2E+M, având H maxim streșină / atic etaj neretras de 12 m și H maxim coamă / atic etaj retras de 17 m.

Accese carosabile pe parcelă:

- parcelele vor avea minim un acces auto direct din drumurile publice sau prin servitute
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3,8 m și înălțime minimă de 4,2 m,

fără să fie obstrucționate de mobilier urban sau alte amenajări și trebuie să fie păstrate libere în permanență

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu

Accese pietonale pe parcelă:

- accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități imobilizate în scaun rulant, conform prevederilor NP 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%
- toate căile pietonale vor avea lățime liberă minimă de 1,50 m (se admite minim 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și cotă de max. 0,20 m față de carosabil;
- înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m;
- ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.
- stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;
- panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.
- denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Parcaje:

- necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției
- la construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 20 salariați și un spor de minim 30% pentru public;
- la construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura:
 - 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
 - 6 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 400 și 600 mp;
 - 40 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată cuprinsă între 600 și 2.000 mp;
- în cazul construcțiilor de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare.
- pentru construcțiile culturale și sportive se vor prevedea:
 - 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
 - 1 loc de parcare / 10 locuri în sală;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice și minim 3 locuri pentru părinții care aduc sau duc copii.
- în cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de minim 10% pentru public;
- pentru toate categoriile de construcții de agrement va fi prevăzut minim 1 loc de parcare pentru 30 persoane (pentru cluburi: 1 loc / 10 membrii).
- în cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare.

Aspectul exterior:

- aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța clădirii:
 - se va trata unitar tot parterul clădirii;
 - se interzice utilizarea gresiei, faianței la soclu;
 - vitrinele vor prelua raportul plin / gol de la etaj;
 - în câmp continuu pereții se vor trata cu același material / culoare pentru tot nivelul clădirii;
 - în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelată", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agrementului tehnic acordat în România;
 - calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
 - în cazul executării de clădiri noi / mansardări, învelitoarea acoperișurilor în pantă va fi din țiglă;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a învelitorilor din șindrile bituminoase;

- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea ferestrelor de mansardă;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- firmele se vor executa din materiale de calitate, cu litere independente iluminate;
- pe străzile înguste, cu lățime de max. 10 m, se va permite amplasarea reclamelor perpendicular pe fațade.
- se interzice amplasarea de firme din tablă / plexiglas luminoase / autocolante;
- se interzice dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii;
- orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală, vor fi prevăzute, de așa manieră, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 1,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,3 m înălțime;
- pentru terenurile ce cuprind obiective de interes public nu este obligatorie realizarea de împrejmuiri.

Condiții de echipare edilitară:

- toate instituțiile și serviciile publice vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acesteia
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale; în cazul unor instalații individuale soluția tehnică va permite legarea lor la sistemul centralizat.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție minim 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție minim 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață minim de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa minim 30% din teren;
- pentru construcțiile turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 25% din suprafața terenului;

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Indicatori urbanistici:

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 1,0 pentru dotări de turism
- 0,8 pentru dotări de sănătate

U.T.R.: CC - CCe_2 – Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente, Subzona căi de comunicații existente 2

Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanta drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate.

Nu se autorizează nici un fel de lucrare, fără asigurarea scurgerii apelor meteorice în rigole amenajate sau rețea subterană de canalizare pluvială.

3.5. Echiparea edilitară

În urma lucrărilor propuse utilitățile se vor asigura după cum urmează:

- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin branșarea construcțiilor la rețeaua publică subterană a localității;
- eliminarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua publică subterană a localității;
- alimentarea cu electricitate se va realiza prin branșarea la rețeaua publică a localității;
- asigurarea energiei termice se va realiza prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos.

În cazul necesității sporirii capacităților de asigurare a utilităților, aceste rețele vor fi prelungite/modificate/redimensionate, în baza avizelor de principiu emise de către deținătorii de rețele edilitare.

3.6. Circulația terenului și obiective de utilitate publică

Pentru realizarea obiectivelor proiectului de Regenerare urbană, în zona de intervenție o suprafață totală de teren de 3.095 mp va fi expropriată pentru cauză de utilitate publică. În această suprafață sunt cuprinse integral parcelele cu proprietar neidentificat (83 mp), respectiv parțial parcelele având CF nr. 55960 (674 mp), CF nr. 53210 (1060 mp), CF nr. 54286 (197 mp), CF nr. 86612 (153 mp), CF nr. 69403 (674 mp) și CF nr. 50860 (254 mp).

Pe lângă cele menționate mai sus construcțiile existente pe parcelele având CF nr. 55960, CF nr. 52836 și CF nr. 53210 cu o suprafață totală de cca 628 mp, vor fi expropriate în vederea desființării și realizarea investiției (suprafețele desfășurate ale construcțiilor nefiind înscrise în CF, suprafața totală a fost estimată în urma măsurătorilor pe plan).

Parcele cu CF nr. 73777 și CF nr. 73782, aflate în proprietatea Comunei Florești, vor fi supuse unor proceduri de modificarea a geometriei, în urma cărora suprafața acestora va fi modificată.

După finalizarea procedurii de trecere a terenurilor în domeniul public al Comunei Florești, aceste suprafețe vor fi adăugate la parcela generatoare PUZ cu CF nr. 73778, împreună cu suprafețele de teren rezultate din procedurile de modificare a geometriei. Astfel suprafața parcelei având CF nr. 73778 se va majora la 9.260 mp.

3.7. Circulații și accese

Accesul pietonal și auto în zona studiată se realizează prin intermediul str. Avram Iancu (DN 1 – E60) cu un carosabil de circa 12 m, acostamente (cu sau fără rigole carosabile) de circa 1,5-2,0 m pe ambele laturi și trotuare de circa 2,0-2,5 m pe ambele părți, respectiv prin str. Prof. Ioan Rusu cu un carosabil de circa 5,7 m și trotuare de circa 1,6-2,1 m pe ambele părți.

Ambele accese auto existente din cele două străzi, vor fi reabilitate prin proiectul de Regenerare urbană propus. Accesul pietonal existent din str. Avram Iancu va fi amplificat prin realizarea unei piațete publice în fața sediului administrativ al Comunei Florești.

Proiectul de regenerare urbană mai cuprinde și amenajarea unei stații de transport urban (Primărie Florești S) în dreptul piațetei propuse, respectiv mutarea mai la est a trecerii de pietoni semaforizate existente în zonă.

Aleea carosabilă de incintă existentă își păstrează în mare parte traseul și senul de circulație (sens unic str. Avram Iancu - str. Prof. Ioan Rus), aceasta transformându-se într-o alee semnicarosabilă, cu traseul regularizat în funcție de obiectivele deservite (parcajul supraetajat propus și parcările la sol existente/propuse). Datorită modificărilor cotelor de nivel se va reamenaja accesul carosabil către parcajul existent de la subsolul sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești.

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare s-a propus reabilitarea parcării existente la sol dintre clădirea sediului administrativ și cea a grădiniței, precum și realizarea unui parcaj public multietajat suprateran, cu regim de înălțime Dp+P+2E+Ep, în care vor fi amenajate 134 locuri de parcare (dintre care 6 pentru persoane cu dizabilități și 4 pentru vehicule electrice).

3.8. Valorificarea cadrului natural și măsuri pentru protecția mediului

Construcțiile propuse nu au efecte negative asupra mediului și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție și refacere a mediului. Se apreciază ca măsurile de eliminare sau atenuare a impactului, împreună cu obligația antreprenorului de a respecta legislația privitoare la protecția mediului existentă la data semnării contractului, sunt suficiente pentru a evita sau remedia efectele negative ale lucrărilor de execuție, apărute pe durata șantierului.

Pentru protejarea clădirilor civile din vecinătate, la toate golurile spațiilor de parcare de pe fațadele de la sud și vest au fost prevăzute ferestre și suplimentar pe laturile de nord și sud au fost prevăzute bariere de vegetație înaltă și deasă. Astfel va fi redus considerabil posibilul disconfort fonic sau cel provocat de noxe.

Pentru asigurarea unei bune protecții a factorilor de mediu este necesar ca deșeurile generate să fie colectate frecvent și să se elimine într-un mod care să nu prezinte pericol pentru sănătatea populației și pentru mediul înconjurător.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv de către o societate de salubritate abilitată. Se vor prevedea pubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în cadrul incintei (în apropierea accesului auto).

Organizarea de șantier se va realiza doar în interiorul parcelor, cu respectarea tuturor normelor de protecție a mediului în vigoare, iar deșeurile rezultate vor fi colectate și transportate de o societate specializată.

Clădirile propuse se vor putea realiza doar în perimetrul construit figurat în partea desenată a prezentei documentații.

Suprafețele care nu sunt construite și care nu sunt necesare a fi pavate vor fi înierbate sau plantate.

3.9. Consecințele economice și sociale

Investiția propusă va avea efecte benefice pe plan economic și social, aceasta fiind generatoare de locuri de muncă pe timpul lucrărilor de construire, cât și în perioada de exploatare.

Prin amenajarea la str. Avram Iancu a stației de transport public și mutarea trecerii de pieton mai spre est, se va fluidiza traficul la nivelul sensului giratoriu str. Avram Iancu – str. Eroilor, fapt ce va scurta timpii de așteptare și aglomerația din trafic.

Tot pentru fluidizarea traficului și evitarea ambuteiajelor de la orele de vârf, în proximitatea sediului administrativ al Comunei Florești a fost propus parcajul public multietajat suprateran.

Piațeta amenajată în fața sediului administrativ al Comunei Florești, va putea găzdui adunări de persoane, târguri, spectacole târguri etc. motiv pentru care investiția propusă va avea un impact pozitiv asupra vieții sociale și economice a localității.

3.10. Categoriile de costuri

Toate costurile ce rezultă în urma aprobării documentațiilor de urbanism solicitate și a lucrărilor de construire ulterioare vor fi suportate de inițiatorii prezentului studiu, autoritatea publică locală, din buget propriu sau din finanțări nerambursabile.

Întocmit
arh. Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE