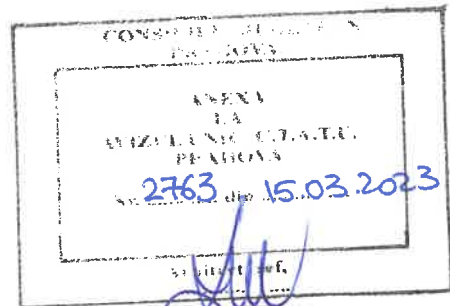




PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

| | |
|---------------------|--|
| Denumirea lucrarii: | INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN (S=94.737 mp) – PENTRU ZONA UNITATI AGRICOLE (CU PROFIL VITICOL), ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN (Sstud. = 132.474 mp). |
| Amplasament | Com. Bucov, sat Valea Orlei, str.Ion Gheorghe Duca-Intravilan Com. Bucov, T73 V3028, 3027/1,3027, 3028/1, 3027/1/1, 3032, 3030, 3011, 3017, 3023, 3034, 3035, Np 3031, 3031/1, 3024, De3026, 3029, 3046/1, 3033/1, 3010/1, 3014, 3025/1, 3020/1, 3034/1, 3037/1, T74 V3166/12, 3169/5, 3166/9, 3166/7, Ps3167/2, 3166/11, De3166/5, 3166/10, 3166/8, 3166/13-Extravilan |
| Beneficiari: | COMUNA BUCOV |
| Proiectant: | S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L. Arh. BOGDAN GEORGESCU |

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.289/30.06.2021

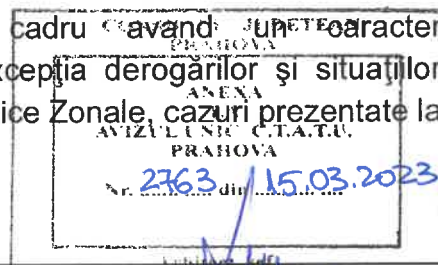
2. Corelări cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinații

3. Condiții de aplicare

3.1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază. Prezentul regulament respectă condițiile din avizele obținute, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximi prevăzute prin acestea.

3.2,Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.



4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximi, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (broșura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (broșura) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din România

- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare.

6.Zone si subzone funcționale –

UTR NOU

IS - Zona institutii si servicii de interes general

A1 – Subzona unitati agricole (cu profil viticol)

L1b - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime situate in noile extinderi sau enclave neconstruite

SP1 – subzona spatiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajari sportive

Cr - subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. IS - Zona institutii si servicii de interes general

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- institutii si servicii cu functuni de cazare , alimentatie publica , sport si agrement

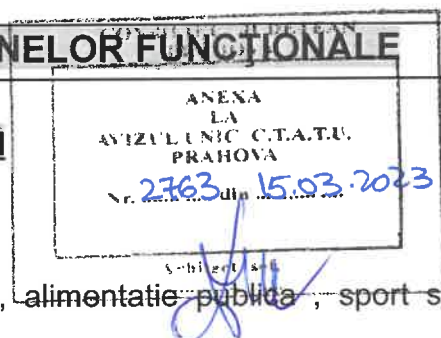
a.2. Funcțiunile complementare admise

- anexe complemantare activitatii administrative
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- Unitati si complexe turistice cu functiunea de cazare, relaxare, sport, alimentatie publica,.
- Institutii si servicii publice de sanatate.
- Birouri / sediu administrativ
- Servicii aferente domeniului turismului: saloane de make-up si hairstyle, divertisment
- Locuri de joaca pentru copii.
- Locuinte de serviciu pentru personalul hotelului si al sediului administrativ.
- Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratare, pergole.
- Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori.



- Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior.
- amenajari ambientale, lacuri, cascade, mobilier de gradina
- plantatii de vita de vie
- sere , solarii legume si flori
- tarcuri pentru animale de companie
- Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje.
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- Panouri fotovoltaice, turbine eoliene.
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice constructie de la art.a1 pana la obtinerea autorizatiei de construire si a avizelor institutiilor relevante contextului (Ministerul Turismului, DSP, APM, DSVSA).
- Orice constructie de la art.a1 cu conditia asigurarii eventualei zone de protectie sanitara in incinta.
 - Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse.
 - Sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil eventualei treceri in domeniul public a imobilului.
 - orice constructie permisa cu conditia realizarii unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af.

b.3. Utilizari interzise

- Unitatii industriale poluante, toate categoriile de constructii care nu se incadreaza in zona functionala propusa.

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

-Aliniamentul la str.Gh.Duca-De3026 se va realiza la minim 5.5-7.3m din ax drum conform profil 1-1 din plansa de Reglementari Urbanistice la minim 5 m conform profil e1-e1 si f-f

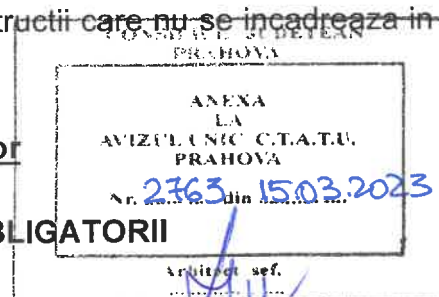
c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul la drumurile existente si propuse va fi de minim 3 m/5m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si posterioara de minim 3m .Se poate realiza o constructie cu functiune mixta pe zonele A1 si IS cu conditia sa fi respectate utilizarile functionale admise aferente zonei de amplasare

- clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puțin de 3m.



c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public/privat
- Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu până la recepția primei

clădiri

- La fazele urmatoare de proiectare se vor respecta prevederile de la Anexa nr. 4

la RGU:

- 4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. 4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- 4.9. Construcții și amenajări de agrement: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

- 4.12. -- Toate categoriile de construcții: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

c.2.2. Accese pietonale -

- Toate constructiile viitoare trebuie prevazute cu accese pietonale, obligatoriu reglementate in conditii de siguranta, in relatie cu circulatia autovehiculelor

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente în Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- In zona exista retele electrice, gaze naturale, apa si canal.
- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

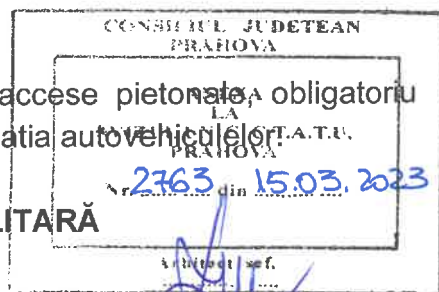
- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona rețelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.



c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

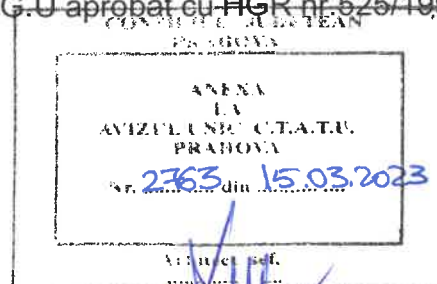
Se permite divizarea parcelei în loturi cu suprafața minimă de 2500mp și front stradal minim 25m

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

S/D+P+3

H max coama = 25 m

H max cornisa = 22 m



c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratata subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcției și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1,5.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-se va asigura minim 20% spații verzi

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

-În cazul în care se vor amenaja Împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu.

- Sunt permise panouri de reclama publicitara, instalații de iluminat nocturn.

4.2. A1 – Subzona unitati agricole (cu profil viticol)

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Unitati de productie viticola si depozitare aferenta

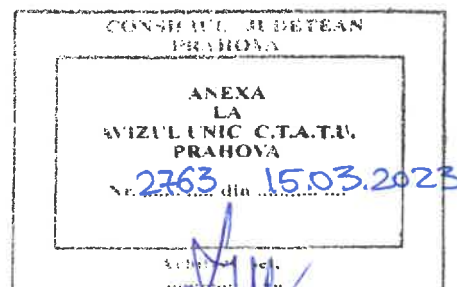
-alimentatie publica, comert

a.2. Funcțiunile complementare admise

-servicii complementare unitatilor viticole

- Circulație rutieră, spații parcare

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară



b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- unitati de productie viticola , imbuteliere bauturi alcoolice si depozitare aferenta

-alimentatie publica, crama , prezentare vinuri

-comert

- sediu administrativ/birou și anexe aferente acestuia

- servicii complementare unitatii viticole

- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatarei;

- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație și fata de vecinatati.

- plantatii vita de vie

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, in conditiile regulamentului de afisaj al comunei Bucov
- servicii complementare unitatii viticole cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40% din suprafata admisa zonei

b.3. Utilizari interzise :

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe deșeuri menajere
- nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- pentru constructii administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.
- pentru depozite se va evita insorirea excesiva

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

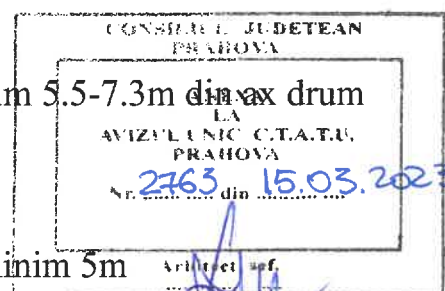
- Aliniamentul la str.Gh. Duca-De3026 se va realiza la minim 5.5-7.3m din ax drum conform plansei de Reglementari Urbanistice

C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere fata de aliniamentul propus de minim 5m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi de minim 5m, retragerea posterioara va fi de minim 5m. Retragerea intre constructii amplasate pe aceeasi parcela minim 1/2 din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3,5m



c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din str.Gh.Duca conform solutiei de circulatie avizate, cu raze de minim 6m.

c.2.2. Accese pietonale -

- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Se propune bransare la rețeaua de gaze naturale

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Lotul aferent zonei functionale se poate dezmembra in loturi cu suprafata minima 5000mp cu deschidere la drum public sa de incinta de minim 25m

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+3

- Hmax-coama -25m

- H max cornisa-22m

-nelimitat pentru instalatii tehnologice

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifica zonei

- constructiile se vor realize numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- modul de executare a acoperisului — sarpanta in 2/4 ape , in culori mate, nestridente;

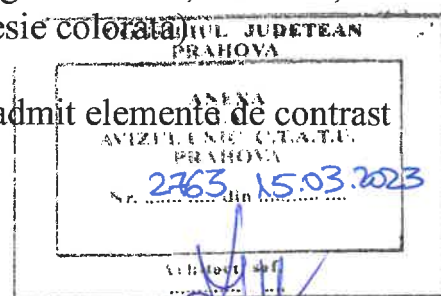
- se interzic excesele ornamentale Ia : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)

- tamplarie :culori nuante mate cu geam clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : pastel, gri sau alb (fatade) ; se admit elemente de contrast pe maxim 15% din fatade

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =30% și C.U.T.max = 1,2



c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcțiilor industriale, acest procent va fi de minim 20%, din teren

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=2m$
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,2 m.

4.3. L1b - subzona locuințelor cu regim mic de înaltime situate in noile extinderi sau enclave neconstruite

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de înaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuințelor
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- constructii anexe: magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, imprejmuiri, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiții

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuințelor dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19

- orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului pana la receptia constructiei

- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuințelor propuse

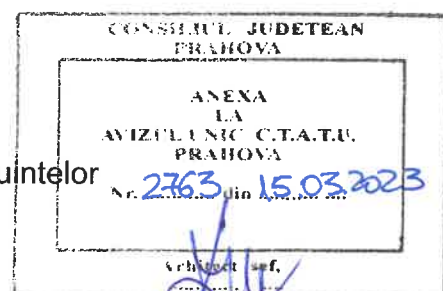
b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele menajere

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale



- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

_____ -Aliniamentul la strazile din zona rezidentiala vor fi la minim 4 m conform profil b-b si profilul f-f si minim 4/5m conform profil c-c si e-e

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 3m fata de aliniament

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale pentru constructii amplasate in regim izolat vor fi minim 3m pe ambele parti , constructiile cuplate urmand a pastra minim 3m fata de celalta limita laterala conform plansei de Reglementari Urbanistice si cea posterioara va fi de minim 3 m conform plansei de Reglementari Urbanistice . Se accepta amplasarea de copertine auto la minim 0.6m fata de vecinatati cu conditia sa nu umbreasca constructia invecinata si ca inaltimea sa fie de maxim 3m

-Distanta între 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai puțin de 3m

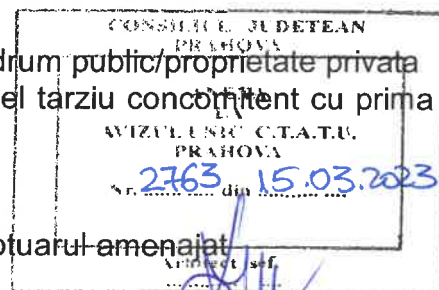
c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public/propietate privata
- Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locative

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul amenajat



c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa sunt proprietatea publică/privata , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus realizate pe domeniul public cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

Se permit alipiri ale imobilelor propuse și dezmembrări ale loturilor pentru alipirea la cele alaturate

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2
- Hmax-coama - 15,0 m; Hmax cornisa = 12,0 m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

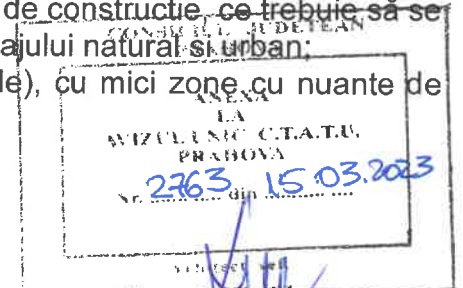
Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;

- paleta coloristică admisă : pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propuși
P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 1.05.



c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru vizitatori

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 20%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

4.4. SP1 – subzona spatiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajari sportive

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- spatii verzi amenajate
- loc de joaca pentru copii

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii de joaca , agrement si sport
- Circulație rutieră, spații parcare
- echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spatii verzi amenajate
- constructii si dotari de agrement si sport
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- pergole , mobilier urban
- amenajari ambientale , lacuri, cascade, fantani arteziene, mobilier de gradina, statuete, podete
- tarcuri pentru animale de companie, pasari
- imprejmui, semnalistica si panouri reclama

b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie cu minim 1 solutie de acces

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agrement
- Terenurile de sport vor avea orientare N-S cu abatere de maxim 15 grade

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

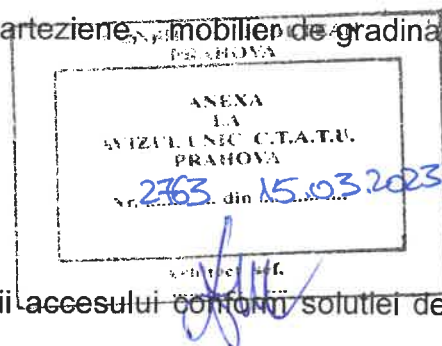
- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 4m din ax conform profil e-e.

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

- Se va respecta o retragere de la aliniament de minim 3m

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale si posterioare vor respecta minim 3 m fata de laturile parcelei
- Distanta intre 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de minim 3m



c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va face doar in parcarile amenajate

c.2.2. Accese pietonale -

- fiecare drum nou creat va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime , pe minim o latura a acestuia

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliate propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, canalizare și apa realizate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- regimul de înălțime maxim propus este P+1
- Hmax-coama -12m; Hmax cornisa=8m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

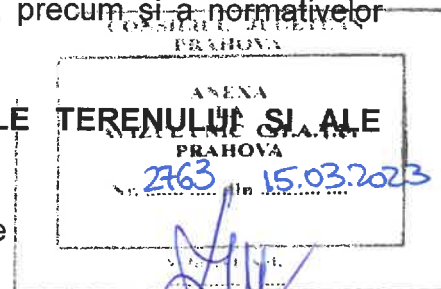
Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);

- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);

- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;



- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =10% (cu suprafetele de agregare) și C.U.T.max = 0,2.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Se pot amenaja locuri de parcare inierbate doar cu acces direct din strada

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,6m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m

4.5. - Cr - subzona cai de comunicare rutiera si amenajari aferente

TC-Terenuri ocupate de cai de comunicatii in extravilan

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - Cai de comunicatii rutiere
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - echipare tehnico-edilitară
 - indicatoare rutiere



b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare
- b.2.-Utilizări permise cu condiții
 - orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului
- b.3. -Utilizări interzise
 - orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord propuse in studiul de fundamentare a circulatiei :

Strada Ion Gheorghe Duca

Conform profil 1-1 strada Ion Gheorghe Duca va avea intre 10.5-11.5m intre aliniamente astfel:6m parte carosabila, 1x1.5 rigola carosabila, 2x1m trotuare si spatii verzi variabile de 0.2-2.2m respectiv 0-1.8m

Drumurile de explatate si drumurile nou propuse vor avea urm[toarele profile caracteristice:

Profil a-a si b-b si d-d cu 8 m intre aliniamente compus din 6m parte carosabila, 1x1m trotuar si 1x1m rigola acostament

Profil c-c, e-e si f-f cu 9m intre aliniamente compus din 6m parte carosabila, 1x1m rigola acostament si 2x1m trotuare

Racordarea drumurilor mai sus mentionate se va realiza prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m peste rigole carosabile ce vor permite asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul drumurilor.

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 1,80-1,20-2,60 m , conform profil a-a si se propune amenajat conform profil a-a, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga, astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga, cu latimea variabila incadrata intre 6,20 – 6,80 si 5,40 m.

Tronson De 3046/1, studiat, este in prezent de pamant , dispune de o latime cadastrala incadrata intre 2,20-1,80 m conform profil b-b si se propune amenajat conform profil b-b (similar cu cel aprobat in puz anterior) , propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta-1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament

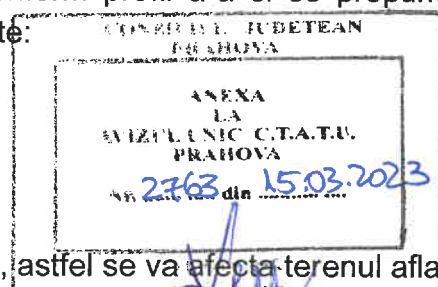
Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea variabila incadrata intre 5,80 m si 6,20 m.

Tronson De FN, studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala de 2,00 m , tangent cu drum FN care dispune tot de o latime cadastrala de 2,00 m, conform profil c-c si se propune amenajat conform profil c-c, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar



Ampriza totala de 9,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea de 5,00 m.

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 5,10 m si 7,10 m conform profil d-d si se propune amenajat conform profil d-d, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre dreapta , astfel se va afecta terenul aflat pe partea dreapta cu latimea variabila incadrata intre 2,90 m si 0,90 m.

Tronson drum nou, pe proprietatea ECO FERM, se propune amenajat conform profil e-e, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m .

Se va renunta la tronsonul de drum De 3046/1 , partial conform

Plan de situatie anexat in vederea edificarii unui proiect executat prin atragerea de fonduri .

Tronson De 3029 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 4,10 -3,30-3,80 m conform profil f-f si se propune amenajat conform profil f-f, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m, astfel se vor afecta terenurile adiacente cu latimea de min 1,00 m si max 4,70 m.

Racordarea drumurilor mai sus mentionate se va realiza prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m peste rigole carosabile ce vor permite asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul drumurilor.

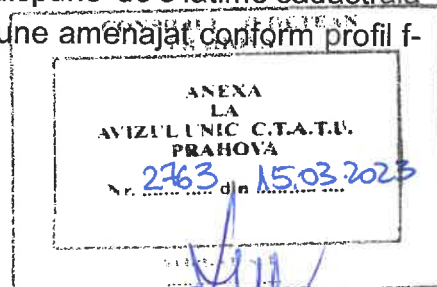
c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Extinderea rețelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa amplaste pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.



Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică cu excepția bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice și drumul nou propus cu $H_{max}=1,6m/1,8m$

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

