



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN S=59.788 MP PENTRU ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE (Sst=68.923 MP)**

Amplasament **Com. BUCOV, INTRAVILAN+EXTRAVILAN, T.85 A3806, DR3807, V3808, A3806/1, DE 3402/15, DC145, Str. ION MIHALACHE, DE 3805, DE 3807/1; Com. VALEA CALUGAREASCA, INTRAVILAN, Str. ION MIHALACHE, DS1**

Beneficiari: **SELEGEAN DIMITRIE VINTILA
SELEGEAN TIBERIU MIHAI**

Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

CAPITOLUL I – DISPOZITII 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 maximali 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 maximali, 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 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - 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 și 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.

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

UTR NOU

IS - Zona institutii si servicii de interes general

L1 - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime situate in zone construite

L/IS – subzone mixta: echipamentelor publice, servicii, comert, locuire

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

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ

IS - Zona institutii si servicii de interes general

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art. 2. Functiune dominanta

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

art.3. Funcțiunile complementare admise

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. 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 cu partiu obisnuit
- Locuinte cu partiu special care includ spatii cu profesioni liberale;
- 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.

art.5. 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.

art.6. Utilizari interzise

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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. 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.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul la str.Dc 145 conform plansei de Reglementari Urbanistice la minim 6 m din axul drumului. Iar pentru drumul interior se propune o retragere tot de 6 m fata de aliniament.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente si propuse va fi de minim 5 conform plansei de Reglementari Urbanistice.

art.10. 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 zona 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.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

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

- La fazele următoare de proiectare se vor respecta prevederile de la Anexa nr. 4 la RGU:

- 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.

- 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.

- 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.

art.12. Accese pietonale

- Toate construcțiile viitoare trebuie prevăzute cu accese pietonale, obligatoriu reglementate în condiții de siguranță, în relație cu circulația autovehiculelor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

- În zona există rețele electricitate, gaze naturale, apă și canal.
- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuielile beneficiarului.

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

- Până la recepția parțială sau totală a construcțiilor propuse se vor autoriza, executa și recepționa rețelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

art.15. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

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

- Lucrările enumerate mai sus cu excepția 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea:

Se permite divizarea parcelei în loturi cu suprafața minimă de 600mp și front stradal minim 14m.

art.17. 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

art.18. 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 tratamentul subliniat 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. Culoarele 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 funcțiunii 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi:

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 2.00.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

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

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

-se va asigura minim 20% spatii verzi

-spatiile 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

art.22. Împrejuriri - Articolul 35 din R.G.U.:

-In cazul in care se vor amenaja Imprejuririle 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 si delimitarea parcelei cu gard viu.

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

L1 - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime situate in zone construite

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale:

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime.

art.3. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor.

- Circulație rutieră, spații parcare.

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat sau cuplat

- 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, imprejuriri, utilitati

- pensiuni turistice (maxim 10 locuri)

art.5. Utilizări permise cu condiții

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor, activitati comerciale de mici dimensiuni (tip butic, cafenea, cofetarie,) servicii (gen frizerie,

manichiura, cab stomatologic,) dar nu mai mult de 200 mp si cu un program de lucru maxim 8-19

- orice funcțiune de la art.4 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 locuintelor propuse

art.6. Utilizari interzise

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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. 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 solstitiul 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

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

-Aliniamentul la strazile din zona rezidentiala va fi pentru Ds5 – 6 m din axul drumului, fata de Dc 145 va fi tot de 6 m din axul drumului, fata de De 3085 va fi tot 6 m din axul drumului, fata de strada Ion Mihalache – tot 6 m din axul drumului, iar fata de drumurile interioare propuse - 6 m din axul drumurilor.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniament la drumul Ds5.
- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniment la drumul Dc 145.
- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniament la drumul De 3085.
- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniament la Str. Ion Mihalache.
- Se va respecta o retragere e minim 5 m fata de aliniament la drumurile propuse.

art.10. 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 cealalta 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 intre 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

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

art.12. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. 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.

art.14. 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.

art.15. 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea:

- Se permit alipiri ale imobilelor propuse si dezmembrari ale loturilor pentru alipirea la cele alaturate

art.17. 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+2
- Hmax-coama - 15,0 m; Hmax cornisa = 12,0 m

art.18. 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;
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi:

P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 1.05.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori

art.21. 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 20%.

art.22. Împrejuriri - Articolul 35 din R.G.U.:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
 - împrejuriri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;
 - împrejuriri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

L/IS - subzona mixta echipamentelor publice, servicii, comert, locuire

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale individuale cu regim mic, mediu de inaltime
- institutii si servicii

art.3. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor individuale
- Circulație rutieră, spații parcare, copertina auto
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate izolat sau cuplat
- institutii, servicii si comert, activitati comerciale de mici dimensiuni (tip butiçe, cafenea, cofetarie,) servicii (gen frizerie, manichiura, cab stomatologic,).
- invatamant privat de tip after-school, cabinte medicale individuale, unitati financiar bancare, spatii cazare.
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejuriri, etc

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele

21.00

- orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

art.6. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante
- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele menajere

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. 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 solstitiul 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

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

-Aliniamentul la strazile din zona rezidentiala va fi pentru Ds5 – 6 m din axul drumului, fata de Dc 145 va fi tot de 6 m din axul drumului, fata de De 3085 va fi tot 6 m din axul drumului, fata de strada Ion Mihalache – tot 6 m din axul drumului, iar fata de drumurile interioare propuse - 6 m din axul drumurilor.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniament la drumul Ds5.
- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniment la drumul Dc 145.
- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniament la drumul De 3085.
- Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniament la Str. Ion Mihalache.
- Se va respecta o retragere e minim 5 m fata de aliniament la drumurile propuse.

art.10. 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 cealalta 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 intre 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

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

art.12. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. 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 rețelilor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. 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.

art.15. 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, 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 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea:

- Se permit alipiri ale imobilelor propuse si dezmembrari ale loturilor pentru alipirea la cele alaturate

art.17. 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+2
- Hmax-coama - 15,0 m; Hmax cornisa = 12,0 m

art.18. 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, decroșurile, 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;
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 1.05.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori

art.21. 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 20%.

art.22. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- împrejurimi transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;
- împrejurimi opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m .

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

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale:

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- spatii verzi amenajate
- loc de joaca pentru copii

art.3. Funcțiunile complementare admise

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

art.4. 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
- imprejmuiri, semnalistica si panouri reclama

art.5. Utilizări permise cu condiții

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

art.5. Utilizari interzise

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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea față de punctele cardinale

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

art.7. Amplasarea față de drumurile publice

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

art.8. Amplasarea fata de aliniament

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

art.9. Amplasarea în interiorul parcelei

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile

- Accesul se va face doar in parcarile amenajate

art.11. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.12. 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.

art.13. 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

art.14. 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, 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 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.15. Parcelarea:

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

art.16. 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
- Hmax-coama - 8m; Hmax cornisa = 5m

art.17. 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

art.18. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =10% (cu suprafetele de agregare) și C.U.T.max = 0,1.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

art.19. 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

art.20. 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%.

art.21. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- împrejurimi transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,6m$;
- împrejurimi opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m

Cr - subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

TC-Terenuri ocupate de cai de comunicatii in extravilan

1. Generalități

art.1.Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

2.Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

Accesul în incintă se va face din str. Ion Mihalache și DC 145 conectate între ele prin rețeaua de cai de comunicație din interiorul zonei de studiu. S-au prevăzut un număr de 28 locuri de parcare pentru vizitatori (5,00m x 2.50m) conform C.U., respectiv anexei nr.5 din H.G. 525/1996 și normativ P132/1993, din care 2 locuri pentru persoane cu handicap de dimensiuni 5,40m x 3.70m).

În profil longitudinal, drumurile interioare au pantă longitudinală proiectată astfel încât scurgerea apelor pluviale să se facă longitudinal și transversal la marginea părții carosabile de unde vor fi dirijate de borduri către gurile de scurgere proiectate.

În profil transversal, drumurile interioare au pantă de 2.5%, apele pluviale fiind dirijate către bordurile proiectate, urmând a fi deversate în gurile de scurgere proiectate.

În interiorul incintei s-au asigurat două benzi de circulație, câte o bandă de 3.50m pe un sens de circulație și o stradă de 4,00 m lățime parte carosabilă, încadrată de trotuare de câte 1,00m lățime.

Trotuarele în lățime de 1,50m și 1,00m, au fost proiectate din pavele ecologice delimitate de borduri, cu o pantă transversală pentru scurgerea apelor de 1-2%.

Spatiu verde este delimitat de partea carosabilă/pietonală cu borduri denivelate 20x25 cm având înălțimea liberă de 15cm.

Pentru DS5 și cele două străzi principale interioare se va respecta profilul tip 1

- 3,50mx2 – parte carosabilă
- 1,00mx2 – spațiu verde
- 1,50mx2 – trotuar

Pentru DC 145 profilul existent nu se va modifica

- 7,32 m parte carosabilă + 6,90 m parte carosabilă
- 1,25 m acostament + 1,46 m acostament

Pentru Str. Ion Mihalache profilul existent nu se va modifica

- 3,30 m parte carosabilă + 3,48 m parte carosabilă
- 1,47 m acostament + 1,45 m acostament.

Pentru drumul interior conexiune DS5 se va respecta profilul tip 2

- 2,00mx2 – parte carosabilă
- 1,00mx2 - trotuar

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. 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 rețele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.9. 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 amplate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

art.10. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,6m/1,8m

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

