

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

– SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI ZONA PERDELE DE PROTECTIE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE

municipiul Ploiesti, B-dul Republicii Nr. 297 A, Nr. 299D

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CAI DE COMUNICATII CU RESTRICTII IN ZONA MIXTA (LOCUINTE P- P+2E SI INSTITUTII SI SERVICII” IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE.**

- Amplasament teren ce a generat **PUZ mun. Ploiesti, B-dul Republicii Nr. 297 A**
- Beneficiar / finantator: **IANCU GABRIEL**
- Proiectant: SC ARBY PROIECT SRL – dipl.urb. Roxana Pandele
- Data elaborării: 05. 2016

Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie privind intocmire **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI ZONA PERDELE DE PROTECTIE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE INSTITUTII SI SERVICII SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE** are ca obiect reglementarea unui lot a carei zona studiata beneficiaza de reglementarile aprobate prin PUG.

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

PARTEA II-a - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERITORIULUI LA NIVELUL LOCALITATII

PARTEA III-a - ZONIFICAREA TERITORIULUI

PARTEA IV-a - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

PARTEA V-a - UNITATI TERITORIALE

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor din urmatoarele zone propuse a fi introduse in intravilan.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare pentru teritoriile ce se propun a fi introduse in intravilanul municipiului.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul urbanistic zonal de catre Consiliul Local al fiecarei comune, in conformitate cu prevederile **Legea nr. 350/06.07.2001 cu modificarile si completarile ulterioare.**

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor noi P.U.Z.-uri, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. BAZA LEGALA

2.1. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. sta:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare (republicat in MO nr. 856/27.11.2002 si modificat prin HGR nr. 490/11.05.2011 publicat in MO nr. 361/24.05.2011).

- Legea nr. 350/06.07.2001 (MO nr. 373/10.07.2001), modificata si completata prin :
OG nr. 69/13.08.2004 (MO nr. 773/24.08.2004), OUG nr. 07 / 02.02.2011 (MO nr. 111 / 11.02.2011) si Legea nr. 162/11.07.2011 (MO nr. 503/14.07.2011)

De asemenea s-a avut in vedere Ghidul cuprinzând precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Acest Regulamentul local de urbanism, dupa aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul si R.L.U. existente ale municipiului.

2.2. In cadrul Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu aprobarea Planului urbanistic zonal si care au fost luate in considerare:

- Planul Urbanistic General si R.L.U. al Mun Ploiesti;
- Planul topografic pentru toata suprafata studiata sc. 1:500;
- Studiul geotehnic;
- Studii privind retelele din zona; Avize si acorduri in special de la detinatorii de retele;

- Proiectele obiectivelor realizate in zona sau in apropiere;
- Proiecte de investitii pentru obiectivele din zona;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor din zona studiata.

3.3. Zonificarea functionala a zonelor studiate in P.U.Z. s-a stabilit in conformitate cu plansa nr. 2 *REGLEMENTARI URBANISTICE* in functie de categoriile de folosinta ale suprafetelor componente. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, conditii ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone si subzone functionale.

3.4. In cadrul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului municipiul, teritoriul studiat se va identifica prin **U.T.R. E1**.

- U.T.R.-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu având o functiune dominanta si/sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate);
- Zona functionala este acea zona având limitele determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

PARTEA a II-a - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE

OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

Teritoriul care se propune a fi reglementat este curti constructii .

Teritoriul studiat este proprietate privata a persoanelor fizice si partial si proprietate publica a municipiul Ploiesti reprezentata de drumul de pamant existent propus pentru modernizare.

PARTEA a III-a - ZONIFICAREA TERITORIULUI

4. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.1. Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate in P.U.Z s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale.

4.2. Zonele functionale corespunzatoare teritoriului studiat in P.U.Z sunt puse in evidenta in plansa nr. 3 – *Reglementari urbanistice* din P.U.Z.

4.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

4.4. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone este reprezentata grafic printr-o culoare in conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordin MLPAT nr. 13N/martie 1999.

4.5. Teritoriul studiat in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale:

• **Lm / IS - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,INSTITUTII SI SERVICII**

Ppi – zona perdele de protectie

PARTEA a IV-a - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

5. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

5.1. Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului local de urbanism cuprind câte 27 articole cu reglementari specifice zonei (U.T.R.-ului)

5.2. Se mentine partial numerotarea articolelor din structura **REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM** aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, indicativ GM – 007 - 2000, trimiterile la acesta urmand a se face acolo unde este cazul.

Articolele al caror numar nu apare in continutul zonei sau subzonei respective, nu au obiect pe teritoriul studiat.

Structura Regulamentului – aceeasi pentru fiecare zona functionala – este urmatoarea:

CAPITOLUL 1. GENERALITATI

Art.1 - Tipurile de subzone functionale

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei

Art.3 - Functiuni complementare admise ale zonei

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4 - Utilizari permise

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

Art.6 - Interdictii temporare

Art.7 - Utilizari interzise

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8 - Orientare fata de punctele cardinale

Art.9 - Amplasarea fata de drumurile publice

Art.14 - Amplasarea fata de aliniament

Art.15 - Amplasarea in interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.16 -Accese carosabile

Art.17 -Accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.18 -Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Art.19 -Realizarea de retele tehnico-edilitare

Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.21 -Parcelarea

Art.22 -Inaltimea constructiilor

Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor

Art.24 -Procentul de ocupare al terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 25 -Parcaje

Art.26 -Spatii verzi

Art.27 –Imprejuriri

Lm / IS - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,INSTITUTII SI SERVICII

CAPITOLUL 1. GENERALITATI

Art.1 -Tipurile de subzone functionale

- IS - Institutii si servicii

-Lm – locuinte si functiuni complementare

Art.2 -Functiunea dominanta a zonei

- Zona pentru institutii si servicii si locuire;

Art.3 -Funcțiuni complementare ale zonei

- Spații verzi, agrement, sport
- Echipare tehnico-edilitară – rețele și construcții aferente
- Extinderea, modernizarea și reabilitarea căilor de comunicații.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**Art.4 -Utilizări permise**

- Locuințe și funcțiuni complementare;
- Instituții publice/private de interes general – sedii firme, centre de afaceri, etc;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- Cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media;
- Activități asociative diverse;
- Servicii publice sociale și profesionale;
- Servicii de consultanță specializată;
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Alimentație publică, restaurante, baruri, terase;
- Agrement, divertisment, cluburi, jocuri, relaxare, sport și spectacole;
- Parcări (sol, subterane sau etajate);
- Spații de prezentare pentru activitățile comerciale, expoziții, showroom-uri.
- Servicii de transport, servicii de întreținere vehicule;
- Servicii hoteliere și de cazare, săli de conferință;
- Servicii medicale;
- Servicii de asistență și îngrijire persoane;
- Grădinite, creșe, after school;
- Centre expoziționale în care sunt permise realizarea și amplasarea de construcții provizorii de tip stand expozițional, pavilion, panou publicitar, etc. Sunt permise în condițiile în care aceste construcții provizorii devin anexe.

Art.5 -Utilizări permise cu condiții

- Oricare din functiunile de la art. 4 cu conditia incadrarii in R.G.U. din punct de vedere al compatibilitatii functionale si numai daca nu genereaza trafic foarte intens ce ar putea afecta confortul locuirii in zona

Se admit si alte servicii publice de interes general, cu conditia sa fie destinate publicului larg si sa primeasca aprobarea administratiei publice locale.

Art.6 -Interdictii temporare

-Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv :

- Comert si depozitare en-gros;
- Activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile
- Depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Oricare din constructiile si amenajarile de la art. 4 pâna la amenajarea tramei principale de drumuri si a dotarilor edilitare ce deservesc parcela pentru care se solicita autorizatia de construire.

Art.7 -Utilizari interzise

- Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a activitatilor permise;

- Orice lucrari de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecinilor sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- Activitati industriale si de productie de orice fel;

- Constructii pentru stocarea si depozitarea de materiale periculoase;

-Depozitari de materiale reciclabile, cu exceptia activitatilor curente de depozitare a materialelor rezultate din utilizarile permise ce trebuie sa respecte normele si legislatia in vigoare;

- Platforme de pre colectare a deseurilor;

- Orice activitati industriale, de productie si de depozitare care produc poluare de orice fel (toxica, nociva);

- Orice activitati industriale, de productie si de depozitare care prezinta risc mare de poluare.

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8 -Orientare fata de punctele cardinale

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

- Pozitia zonei studiate in P.U.Z. si implicit orientarea parcelelor existente nu pune probleme de insorire, fiind propice destinatiei functionale dominante.

Art.9 -Amplasarea fata de drumurile publice

- Conditile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice (DJ 101D) si drumul proprietate privata in indiviziune precum si drumul cadastrat propus penru modernizare,sunt in conformitate cu prevederile art.18 din R.G.U.:

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

(a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

(b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

(c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul R.G.U., prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Adaptate la specificul amplasamentelor si a servitutilor existente si/sau viitoare, distantele impuse prin prezentul regulament fata de drumurile publice sunt:

- retragerea minima impusa **fata de ax Bdul Republicii, de min. 23.5m**

- Amplasarea constructiilor in proximitatea intersectiilor va fi determinata de modul de rezolvare al nodului rutier, de vizibilitate, etc.

- Regimul de aliniere al cladirilor va respecta retragerea impusa.

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei, pana la limita propusa pentru domeniul public, cu conditia asigurarii suprafetei obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal de minim 1 m.

Art.10 -Amplasarea fata de aliniament

- In sensul RLU, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public sau, in cazul in care caile de circulatie sunt in domeniu privat, limita dintre terenurile cu categoria de folosinta curti constructii si cele cu categoria de folosinta cai de comunicatii.

Distanta dintre aliniament si constructie, defineste regimul de aliniere:

- aliniera cladirilor se va face la min. 11.00 fata de aliniamentul catre Bdul Republicii;

Retragerile fata de limitele laterale:

- min. 2.00m de la limitela laterala nord

-min. 3.00m de la limita laterala sud.

- min. 0.90m – max.2.00m fata de limita laterala dintre cele 2 imobile cuprinse in zona de studiu;

Retragerea fata de limita posterioara:

-min. 2.00m fata de limita spre VEST

Art. 11 -Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor respecta prevederile Codului Civil si a OMS 536/1997 art.2.;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

c) constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise celei mai inalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi unde se desfasoara activitati ce nu necesita lumina naturala.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 -Accese carosabile

- conform Avizului de Oportunitate nr.006/10.2015 accesul auto si pietonal se va face din Bdul Republicii;

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, cu latimea de minim 5.00m (carosabil de min.3,50m), direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la RGU.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public direct sau prin drum privat;

- Se va asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingerea incendiilor in conformitate cu normele in vigoare prin aviz P.S.I. inclusiv prin arterele colaterale pentru parcare;

- Pentru modernizarea cailor de acces este necesara trecerea in domeniul public a drumurilor nou propuse si, respectiv a terenului aferent modernizarii drumurilor existente.

Art. 17 -Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau drum privat, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- profilul caracteristic ale drumurilor publice cuprinse in prezentul PUZ sunt detaliate in plansa U.03.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Art.18 -Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

- In zona studiata exista retele tehnico-edilitare de distributie iar bransamentele necesare se vor dezvolta, pentru fiecare parcela aflata in zona de studiu.

Art.19 -Realizarea de retele tehnico-edilitare

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

In plansa nr. 3 REGLEMENTARI EDILITARE se prezinta retelele existente in zona studiata la care urmeaza a fi realizate lucrarile de racordare / bransare a obiectivelor ce se vor autoriza in zona:

- Bransament la reseaua cu apa potabila existenta la Bdul Republicii si contruire retea proprie de apa pentru loturile aflate in zona de studiu ;
- Canalizare se va realiza in sistem propriu, pana la realizarea retelei publice de canalizare in zona ;
- Alimentare cu gaze naturale existenta la Bdul Republicii;
- Alimentare cu energie electrica ;
- Rețele de telecomunicatii, televiziune ;

Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) ce se afla atat pe domeniul public cat si privat, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.
- Tipurile de proprietate ale acestor retele se inscrie intre proprietatea publica a statului, proprietatea publica a comunelor si proprietati private.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**Art .21 Parcelarea****Se mentine parcelarea existenta.****1. Parcela minima construibila trebuie sa respecte concomitent urmatoarele conditii:**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri inşiruite şi de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri inşiruite şi, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Art.22 -Inaltimea constructiilor

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime pentru fiecare subzona functionala, dupa cum urmeaza:

- a) pentru Lm/ IS – h max cornisa este de 12 m (max. D+P+2E) h max coama 15m;

Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor

- Aspectul exterior al constructiilor se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari;
- Volumetria trebuie sa fie echilibrata, corelata cu obiectivele vecine, dar nefiind inlaturata nici tratarea subliniata in contrast, intr-un fond construit dominant;
- Nu se vor autoriza constructiile al caror aspect exterior depreciaza aspectul general al zonei.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetric si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- Sunt interzise falsele mansarde (etaj intreg in interiorul unui acoperis tip sarpanta cu pante frante).
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- Sunt interzise culorile tari / stridente si materialele stralucitoare tip tabla de aluminiu.

Art.24 -Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces.

Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita.

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **50%**

Coeficientul de ocupare a terenului

Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m; suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile; suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile; aleile de acces pietonal / carosabil din incinta; scarile exterioare; trotuarele de protectie.

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **2.00**

Posibilitati de depasire a CUT

Doar prin elaborarea unui alt PUZ, in conformitate cu legislatia in vigoare.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 25 -Parcaje

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura conform normativului P132-93 si a H.G. nr. 525/1996 republicata si actualizata - Anexa nr. 5 a Regulamentul General de Urbanism, dupa cum urmeaza:

- Pentru cladiri de birouri, spatii comerciale, banci, hoteluri – 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp de constructie.

Din acest numar total al locurilor de parcare, 2% vor fi rezervate persoanelor cu handicap, in conformitate cu prevederile legislatiei specifice in vigoare.

De asemenea, din numarul total al locurilor de parcare min. 3% vor fi alocate pentru uzul angajatilor.

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va solicita un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art.26 -Spatii verzi

- Autorizarea de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei dar nu mai putin de 20% din suprafata fiecarei parcele construibile;

- Spatiile verzi contribuie la infrumusetarea mediului ambiant, la conditii sanatoase pentru viata;

- Zona verde este in general amplasata pe zonele de restrictii de construire generate de retele.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 20 mp.;

- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase prin folosirea dalelor inierbate;

- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona cu un gard viu de minim 1,20 metri . Se vor folosi, pe cat posibil dale inierbate.

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

- In gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

Art.27 –Imprejmuiri

Este permisa autorizarea:

a) La aliniamentul spre caile de circulatie numai imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu $H_{max} = 1.80m$ sau doar gard viu.

b) Spre limitele separative imprejmuirile vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, cu $H_{max} = 2.00m$.

Spatiile comerciale si alte servicii, retrase la mai mult de 5m de aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

Ppi –ZONA PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL 1. GENERALITATI

Art.1 -Tipuri de subzone functionale

- *Ppi* – zone perdele de protectie

Art.2 -Funciunea dominanta a zonei

Zone verzi amenajate cu rol de protectie si ambiental;

Art.3 -Funciuni complementare admise ale zonei

- spatii verzi si amenajari cu mobilier urban.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4 -Utilizari permise

-spatii plantate;

- amenajari de parcuri si scuaruri;

- oglinzi de apa;

- spatii verzi de-a lungul arterelor de circulatie;

-retele tehnico-edilitare

-mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise – zona de agrement si parc;

Art.5 -Utilizari permise cu conditii

- Pozarea de retele de utilitati supraterrane si subterane cu respectarea normelor de executie si protectie.
- constructii pentru activitati specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, banci), locuri de joaca;

Art.6 -Interdictii temporare pana la sistematizarea retelelor din proximitate.

Art.7 -Utilizari interzise

- nu se admit constructii in spatiile plantate cu rol de locuinta, institutii, comert ;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei;
- orice amenajari sau constructii ce ar putea periclita integritatea, functionalitatea spatiilor respective si ar putea altera calitatea mediului;
- se interzic orice interventii care contravin legii si normelor în vigoare.

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8 -Orientare fata de punctele cardinale Nu este cazul

Art.9 -Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta accesele conform Studiului de Circulatie ce fundamenteaza prezentul PUZ.

Art.10 -Amplasarea fata de aliniament

Constructiile si amenajarile propuse nu vor depasi limita aliniamentului fata de bdul Republicii

Art.11 -Amplasarea in interiorul parcelei

- retragerea pentru constructii fata de limitele laterale si posterioara va fi de min 2.00m.
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- plantarea arborilor se va face la minim 5 m fata de constructii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 -Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa amenajarea drumurilor propuse

conform PUZ si a retelelor tehnico-edilitare ce deservesc parcela pentru care se solicita autorizatia de construire.

Profilele caracteristice ale drumurilor publice si private cuprinse in prezentul PUZ sunt detaliate in plansa U.03.

Art.14 -Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau privat, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Accesele pietonale atâta pentru personalul/salariatii obiectivelor cât si cele pentru vizitatori/cumparatori se vor putea autoriza si din circulatia pietonala – promenada propusa;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:**Art.15 -Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;

- se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative

pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate

- Atât carosabilul cât si circulatia pietonala vor avea asigurate iluminatul pe timp de noapte din reseaua electrica montata in acest scop.

Art.16 -Realizarea la retele tehnico-edilitare

- Se vor autoriza numai acele lucrari de drumuri care indeplinesc conditiile impuse de detinatorii de retele;

Art.17 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare Nu este cazul.**3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:**

- eventualele constructii se vor autoriza dupa obtinerea avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;
- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima admisa nu va depasi 3 m la cornisa si 4 m la coama , regim maxim de inaltime propus P;
- formele noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
- materiale si tehnologiile folosite vor avea culori neutre si vor fi ecologice;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Spatiile verzi aferente circulatiilor vor fi dimensionate conform profilelor caracteristice ale drumurilor publice si private cuprinse in prezentul PUZ sunt detaliate in plansa U.03.2.

Art.18 –Parcaje

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.
- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Se vor interzice parcarile si stationarile de autocamioane, TIR-uri, autovehicule cu gabarit depasit pe oricare din drumurile publice din zona.

Art.19 -Spatii verzi

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbori;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

Art.20 -Imprejuriri

- imprejuririle vor fi transparente, posibil decorative, si vor avea maxim 1,80 m inaltime, dupa caz cu soclu opac de maxim 0,40 m dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

-aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

-se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;

- este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori pastelate;

-in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Intocmit,

Urb. Roxana Pandele