

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **PUZ- ACTUALIZARE PLAN URBAISTIC ZONAL PARC INDUSTRIAL PLOIESTI**
* Amplasament  **MUN.PLOIESTI, SOS.PLOIESTI-TARGOVISTE, KM.8, JUD PRAHOVA**
* Beneficiari: **PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A.**
* Proiectant:  **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. Bogdan Georgescu**

* Data elaborării: **05.05.2020**

**CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

***1. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei studiate în cadrul PUZ, zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

***2. Corelări cu alte documentaţii***

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

**Zone cu servituti aeronautice**

Pentru siguranţa zborului şi a activităţilor aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă şi în vecinătatea acestora trebuie să se instituie şi să se respecte cerinţele, condiţiile şi restricţiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naţionale şi/sau internaţionale aplicabile, respective conditiile din avizul AACR emis pentru prezenta documentatie.

Servituţile aeronautice civile se stabilesc şi se instituie în corelaţie directă cu specificul terenurilor de aeronautică civilă (categorie, caracteristici fizice, infrastructură şi echipamente, condiţii de exploatare/ operare etc.) şi cu particularităţile mijloacelor de navigaţie şi/sau meteorologice implicate (tip, caracteristici tehnice, performanţe operaţionale etc.).

Pentru siguranţa zborului sunt obligatorii evaluarea şi avizarea de către AACR a documentaţiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coşuri de fum, macarale, arbori etc.) care depăşesc limita de înălţime reglementată pentru zonele de referinţă, precum şi a tuturor obiectivelor (instalaţii, amenajări, activităţi etc.) amplasate în zonele cu servituţi aeronautice civile şi care, prin prezenţă sau funcţionare, pot constitui obstacole pentru navigaţia aeriană sau pot afecta performanţele operaţionale ale mijloacelor de navigaţie aeriană şi meteorologice. Suplimentar acestei cerinţe, este necesar avizul AACR la documentaţiile tehnice, inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuţie/instalare etc. (după caz), pentru obiective cum sunt:

**În ZONA II:**

În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare şi adiacente

perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):

a) clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri etc.) care depăşesc înălţimea de referinţă;

b) construcţii sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereţi şi/sau învelitori metalice,

împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice de mari dimensiuni, etc.);

c) construcţii/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde etc.) care depăşesc înălţimea

de referinţă sau care nu depăşesc această înălţime, dar constituie obstacole locale semnificative;

d) pasaje rutiere supraînălţate;

e) unităţi de morărit, silozuri etc.;

f) gropi de gunoi, instalaţii de reciclare a deşeurilor etc.;

g) staţii radio (radiodifuziune, TV etc.);

h) staţii de comunicaţii (radiorelee, telefonie celulară, translatori etc.);

i) activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor de navigaţie aeriană (acţionări electrice de forţă, sudură electrică etc.);

j) activităţi/surse potenţiale de incendiu, explozie etc. (exceptie facand functiunea avizata –statie carburanti.);

k) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.);

l) lansare de focuri de artificii, înălţare de baloane sau aeromodele etc.;

m) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;

n) trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, reţele de radiorelee etc.;

o) instalare sau modernizare de mijloace de navigaţie aeriană (echipamente/sisteme de radionavigaţie, comunicaţii, supraveghere);

p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

***3. Condiţii de aplicare***

3,1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază.

3,2. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

***4. Derogări de la prevederile Regulamentului***

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2. Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

***5. Baza legală a elaborării***

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile

Ulterioare

**ORDIN nr. 233 / 2016m** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism

**HGR NR. 525/1996,** republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

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

**Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2008** (bro§ura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

**- Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile

completarile ulterioare

**HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 —** pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

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

***6. Zone si subzone funcţionale –* UTR N 9A**

**-Zona ID - Unitati industriale nepoluante si depozitare**

**-Zona mixta ID/IS -Unitati industriale si depozite si Institutii si Sevicii**

**-Zona IS/T/ID - Institutii si Sevicii si transport si unitati industriale si depozitare**

**-Zona IS -Institutii si servicii**

**-Zona CCr - Cai de comunicatie rutiera;**

**-Zona TE - Dotari tehnico-edilitare.**

**-Zona TH - Terenuri aflate permanent sub apa**

**-Zona ID - Unitati industriale nepoluante si depozitare**

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.- UTILIZĂRI ADMISE

- producţie industrială şi activităţi complementare administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc, direct legate de funcţia de bază

- depozite si anexe industriale pentru produsele prelucrate

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sa cvasiindustrial;

- formare profesională;

- poli tehnologici, de cercetare

-alei carosabile , pietonale, spatii verzi amenajate

-anexe administrative si de intretinere

-retele tehnico-edilitare, spatii verzi, imprejmuiri

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaţionale – cu condiţia amplasării acestora în proximitatea accesului în incintă, în zone special instituite etc.

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul

- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 50mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

- Toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 si aprobarilor in vigoare

- Orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR ( Zona 2 de servitude areonautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip

-Activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;

Orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate

Platforme de precolectare a deseurilor urbane; Orice activitati care sunt surse de risc tehnologic;

Orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile dinspatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere urmatoarele: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-un drum de minim 7,00m lăţime sau circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Art.9. Racordarea la reţelele 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.10. Realizarea de reţele 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.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

Art.12. Parcelarea

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;

-suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+3

-Hmax 20m,

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenţă” şi “eleganţă”

-se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatorii urbanistici maximali propusi

**POT max = 60%**

**CUT max = 1,80**

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25m2;  
-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150m2;  
-activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

-**ZONA MIXTA ID/IS - UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SEVICII**

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

- showroom de prezentare cu desfacere a produselor finite

- producţie industrială şi activităţi complementare administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc, direct legate de funcţia de bază

- depozite si anexe industriale pentru produsele prelucrate

- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

- formare profesională;

- poli tehnologici, de cercetare

- Service-uri si spalatorii auto

- alei carosabile , pietonale, spatii verzi amenajate

- anexe administrative si de intretinere

- retele tehnico-edilitare, spatii verzi, imprejmuiri

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaţionale – cu condiţia amplasării acestora în proximitatea accesului în incintă, în zone special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

-Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul

- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 50mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

- Toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 si aprobarilor in vigoare

- Orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR ( Zona 2 de servitude areonautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip

-Activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;

Orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate

Platforme de precolectare a deseurilor urbane; Orice activitati care sunt surse de risc tehnologic;

Orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din

spatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1 .Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere urmatoarele: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-un drum de minim 7,00m lăţime sau circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Art.9. Racordarea la reţelele 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.10. Realizarea de reţele 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.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

Art.12. Parcelarea

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;

-suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+3

-Hmax 20m,

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenţă” şi “eleganţă”

-se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max = 60%**

**CUT max = 1,80**

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

**IS/T/ID- INSTITUŢII ŞI SERVICII si TRANSPORT SI UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

Societati de transport, baze logistice,

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

- comerţ engros de dimensiune mică şi medie

-ateliere de reparatii si intretinere a flotei auto

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

- producţie industrială şi activităţi complementare administrative, de depozitare

- parcaje destinate vizitatorilor, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale, showroom, puncte de desfacere a produselor fabricate, unităţi comerciale, spatii verzi amenajate, drumuri de incintă

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- orice utilizare de la art.1 cu condiţia asigurării locurilor de parcare în incintă

- dotări sociale, sportive si de agrement doar pentru angajati

- unităţi de cazare şi alimentaţie publică pentru angajati,

- terminale CF doar in zonele cu infrastructura CF existenta

- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 50mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

- Toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 si aprobarilor in vigoare

- Orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR ( Zona 2 de servitude areonautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati de productie cu riscuri tehnologice, activitati industriale poluatoare, depozite de deseuri menajere sau de inalt risc

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-  Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere a: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 7,o metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Art.9. Racordarea la reţelele 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.10. Realizarea de reţele 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.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

Art.12. Parcelarea

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;

-suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+3

-Hmax 20m,

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenţă” şi “eleganţă”

-se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max = 60%**

**CUT max = 1,80**

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Locurile de parcare vor fi astfel dimensionate incat toata flota sa poata parca corespunzator in incinta

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

**IS- INSTITUŢII ŞI SERVICII**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

- comerţ engros de dimensiune mică şi medie

- sedii de firme, parcaje destinate vizitatorilor, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale, showroom, puncte de desfacere a produselor fabricate, unităţi comerciale, unităţi de cazare şi alimentaţie publică, , spatii verzi amenajate, drumuri de incintă

-alei carosabile , pietonale, parcari

-anexe administrative si de intretinere

-retele tehnico-edilitare, imprejmuiri

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- orice utilizare de la art.1 cu condiţia asigurării locurilor de parcare în incintă

- dotări sociale, sportive si de agrement doar pentru angajati

- toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 si aprobarilor in vigoare

- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 50mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

- orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR ( Zona 2 de servitude areonautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati de productie cu riscuri tehnologice, activitati industriale poluatoare, depozite de deseuri menajere sau de inalt risc

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-  Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m atat fata de limitele laterale ale imobilelor cat si fata de limitele posterioare

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-un drum de minim 7,00m lăţime sau circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Art.9. Racordarea la reţelele 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.10. Realizarea de reţele 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.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

Art.12. Parcelarea

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;

-suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+3

-Hmax 20m

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenţă” şi “eleganţă”

-se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max = 60%**

**CUT max = 1,80**

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Locurile de parcare vor fi astfel dimensionate incat toata flota sa poata parca corespunzator in incinta

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,0 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

**TE- DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate, drumuri de incintă, parcaje

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- orice utilizare de la art.1 cu condiţia asigurării locurilor de parcare în incintă

- Orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR ( Zona 2 de servitude areonautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la art.1

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

-  Se recomandă orientarea nord a bazinelor

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 2m atat fata de limitele laterale ale imobilelor cat si fata de limitele posterioare

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces de 3,5 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- Se vor amenaja alei pietonale pentru personalul de intretinere

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Art.9. Racordarea la reţelele 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.10. Realizarea de reţele 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.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

Art.12. Parcelarea

Nu este permisa divizarea loturilor zonei functionale, exceptie facand necesitatea darii in administrare catre administratorii infrastructurii edilitare

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+2

-Hmax 16m,

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenţă” şi “eleganţă”

-se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max = 60%**

**CUT max = 1,80**

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 2 salariaţi;

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe aliniament, laterale si posterior,obligatoriu de gard viu.

**Ccr- CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERĂ**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- drumuri de incintă , echipamente si dotari tehnico-edilitare, mobilier urban , piste biciclete

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- -orice constructie in zonele de protectie a CF, a LEA 20kV si conductelor Petrotrans, doar cu obtinerea prealabila a avizului favorabil din partea administratorului

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la art.1

SECTIUNEA II

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Aliniamentul se va retrage conform profilelor din plansa de Reglementari Urbanistice

Art.5.-CIRCULAŢII ŞI ACCESE

-Se vor resepcta profilele stradale propuse

Art.6.-ÎMPREJMUIRI

-gardurile vor fi tratate conform prevederilor specifice zonelor functionale cu care se invecineaza

SECTIUNEA III

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.7.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max--%

Art.8.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max--

**Zona TH-Zona terenuri aflate permanent sub ape**

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- lucrari de imbunatatiri funciare-canal irigatii

- poduri, podete

- echipare tehnico-edilitară

-regularizari, aparari de mal, decolmatari

-spatii verzi/drumuri in zona de protectie

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de constructii cu excepţia celor de la art. 1,2

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**