



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTRE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN Ter - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARE IN ZONA MIXTA IS/ID - INSTITUTII SI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI pentru construire hala de depozitare
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Laboratorului, nr. 6, nr.cad.145967
Beneficiari/ Finantatori:	ELFI GROUP INTERNATIONAL S.R.L. cu sediul in mun Bucuresti, Str. Odei nr.6, Sector 4
Proiectant general:	S.C. ARBY PROIECT S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate:	S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L. Ploiesti , Tel. 0741221238
Data elaborării:	februarie 2023



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

Cuprins:

CAP 1. DISPOZITII GENERALE	3
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	3
1.2. BAZA LEGALA	3
1. 3. DOMENIUL DE APLICARE	4
 CAP 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	5
 CAP 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....	5
 CAP.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	5
IS/ID ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE	5
4.1. UTILIZARI ADMISE:.....	5
4.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.....	6
4.3. UTILIZARI INTERZISE	6
4.4. INTERDICTII TEMPORARE.....	7
4.5. INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)	7
 CAP.5. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
 CAP. 6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	8
 CAP. 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE	8
 CAP. 8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCȚIILOR	10
 CAP. 9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI	10



CAP 1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala si numai in conditiile prevazute de lege referitoare la valabilitatea prevederilor PUZ .

În baza concluziilor și recomandărilor rezultate din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ sunt construibile, cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prin RLU s-a urmărit:

- reglementarea terenului care a generat PUZ, pentru realizarea unei constructii cu funcțiune de hala de depozitare;
- amenajarea circulațiilor pietonale, spațiilor verzi care ar urma să răspundă cerințelor temei;
- echiparea edilitara adecvata.

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- LEGEA nr. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R.nr.525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M.-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000.

Au fost consultate :

- Planul de amenajarea teritoriului județului Prahova;
- Planul Urbanistic general al municipiului Ploiesti;
- Ridicare topografică sc. 1:1000 avizata OCPI
- Studiu geotehnic;
- Studiu de fundamentare acces si circulatie in incinta;
- Documentatii urbanism aprobate in zona:
 1. PUZ - Schimbare destinatie functionala din zona retele tehnico-edilitare in zona locuinte si stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.404/2015
 2. PUZ - Schimbare destinatie din zona retele tehnico- edilitare in zona mixta locuinte si dotari complementare, institutii si servicii, stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.119/2013;
 3. PUZ - Schimbare destinatie din zona industrială in zona mixta institutii si servicii si locuinte colective - pentru construire complex comercial si locuinte colective, aprobat prin HCL nr.530/2021;
 4. PUZ - Schimbare destinatie din zona retele tehnico-edilitare in zona mixta locuinte si dotari complementare, institutii si servicii, stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.491/2012;



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

5. PUZ - Ridicare restricție de construire în intersecție și schimbare destinație din zona industrie nepoluantă în zona mixtă instituții și servicii/industrie nepoluantă, stabilire indicatori urbanistici, regim de aliniere, aprobat prin HCL nr.548/2011;

6. P.U.Z - Strapungere str. Laboratorului în prelungirea str. Gh.Gr.Cantacuzino, aprobat prin HCL nr.274/2018.

- Studii privind rețelele edilitare din zonă;
- Discuții cu autoritățile locale;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

1. 3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru terenul reglementat, aflat în cadrul terenului care a generat studiul.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan în interiorul zonei studiate, nr.cad. 145967 – proprietatea beneficiarului ELFI GROUP INTERNATIONAL S.R.L., cu o suprafață de 2000mp din acte respectiv 2111mp din măsuratori, care face parte din intravilanul mun Ploiești, str. Laboratorului, nr. 6.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor existente din zona și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor propuse.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea unor zone complexe din punct de vedere funcțional, ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități.

Cap 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002), acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
 - Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.
- Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren : construcție hală de depozitare propusă.

Pe terenul care a generat prezentul studiu există două construcții:

C1 – locuința S+P+1, cu Sconstruită = 247mp, Sdesfasurată = 494mp

C2 – anexa P, cu Sconstruită = Sdesfasurată = 24mp

P.O.T. existent = 12.84%; C.U.T. existent = 0.25

Construcțiile se mențin; funcțiunea acestora se va încadra în utilitățile permise/ condiționate, detaliate în capitolul 4.1.

Zona studiată se află în afara zonelor protejate.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei (**vecintatatile imediate au functiuni de productie / depozitare**).

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ .

Autorizarea executarii constructiilor veste permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U. - Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice – Articolul 11 din RGU: investitia propusa nu prezinta riscuri tehnologice; este respectata zona de protectie sanitara generata de puturile de apa ale Apa Nova Ploiesti.

Cap 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenul reglementat este incadrat ca destinatie functionala in **zona mixta IS/ID - institutii si servicii, industrie nepoluanta si depozitare** .

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructiile propuse si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul este in intravilan si apartine unui nou utr - **N1 b-4** , si cuprinde **zona IS/ID – zona mixta institutii si servicii/industrie nepoluanta si depozitare**.

Cap.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

IS/ID zona mixta institutii si servicii/industrie nepoluanta si depozitare

4.1. UTILIZARI ADMISE:

Sunt admise următoarele utilizări:

- institutii, servicii profesionale;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii administrative;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- parcaje la sol (acoperite / descoperite), accese pietonale si carosabile;
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate;
- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare, servicii conexe activităților industriale;
- se permite conversia locuinței în alte funcțiuni dintre cele admise;



- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- amenajări peisagere, mobilier urban specific.
- stații de întreținere auto cu capacitate până la 5 mașini;
- împrejmuirea terenului.

4.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea regulamentului local.

- orice utilizare permisă cu condiția obținerii avizului ANM și al Centrului Meteorologic Regional.

Pentru autorizarea construcțiilor ce vor fi amplasate în zona de protecție a platformelor meteorologice, se va obține **acordul prealabil al Centrului meteorologic național** în faza de , așa cum este specificat în legea 139/2000:

Articolul 18: (1) În scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologică absolută, a căror lățime este de 30 m.

(2) În zonele de protecție meteorologică absolută executarea de instalații supratereștrii, de irigații și plantarea de culturi forestiere sau culturi agricole înalte este interzisă.

(3) Zonele de protecție prevăzute la alin. (1) și (2) sunt considerate, în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, zone supuse unor reglementări speciale.

Articolul 19: Amplasarea pe o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosfera fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic național.

- se vor respecta prevederile HG 930/2005 cap. V privind "masurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică", Acestea au ca scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase .

4.3. UTILIZARI INTERZISE

- unități agricole;
- unități zootehnice;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- depozitare en-gros;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzic construcțiile de tip locuințe colective.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- activități productive și depozitare poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;



- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

4.4. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice autorizarea constructiilor ce nu au prevazute rezolvarea asigurarii utilitatilor si accesibilitatea la teren.

4.5. INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare;
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii-chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public;
- este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

Cap.5. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

art.1.) Orientare fata de punctele cardinale:

Se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi și iluminatul ei natural. Durata minima de insorire este de 1 1/2 ore la solstitiu de iarna pentru incaperile de locuit, conform OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;

- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii;

Igiena și confortul urban se realizează prin:

- Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii;
- Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale.

art.2.) Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat si avizat conform PUZ:

- distanta intre aliniamentele existente respecta profilul caracteristic tip 15-15 aprobat in PUG si mentinut pentru str. Laboratorului. Asadar, aplicarea acestuia nu necesita cedarea de teren catre domeniul public.

art.3.) Amplasarea fata de aliniament

Constructiile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 4.00m, conform profil "15-15" aprobat prin PUG Ploiesti si mentinut.

art.4.) Caracteristici ale parcelelor

- conform art. 30 din Hg525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

art.5.) Amplasarea in interiorul parcelei

Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ – planșa de Reglementari urbanistice, astfel:



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

- 2.0m fata de limita de sud
- 3.0m fata de limita de nord
- 2.0m fata de limita vest, cu exceptia zonei construite anexa C2, unde retragerea este de 0.0m.

Extras din Cod Civil, art 615:

- (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
- (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.
- (3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Extras din Cod Civil, art 616:

Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- i) distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- ii) distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu
- iii) construcțiile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3m.

Cap. 6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) Accese carosabile

Prin soluția de circulație se tratează modernizarea acceselor existente din str. Laboratorului . Studiul de reglementare a accesului și a circulației în incinta propune amenajarea acceselor carosabile existente la str. Laboratorului, prin racordarea simplă cu raza de 6.50m.

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public sau privat, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va ține seama de legislatia în vigoare privind profilul stradal și de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m latime și 4,20m înălțime.

art.2.) Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Accesele pietonale vor fi dimensionate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care utilizează mijloace specifice de deplasare (scaun cu roțile).

Cap. 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

În localitate există rețele de energie electrică și telefonie, alimentare cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale – conform avizelor atasate documentației.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;



*Amplasamentul reglementat se afla in **perimetru de protecție hidrogeologică**; măsurile de protecție in acest perimetru, definit conform HG930/2005 au ca scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase.*

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să :
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - marească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

art.2.) Racordarea la rețelele edilitare propuse

- a) autorizarea execuției construcțiilor se vor face doar în cazul existenței posibilităților de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.
- b) Lipsa echipării edilitare în zona conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului se admit doar în cazul în care beneficiarul se obliga să racordeze construcția la rețelele centralizate publice atunci când acestea se vor executa.

art.3.) Realizarea de rețele edilitare

- a. Realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau beneficiari total sau parțial.
- b. Lucrările de racordare în rețeaua edilitară publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
 - **Alimentarea cu energie electrică** – prin bransare la rețeaua existentă pe str. Laboratorului;
 - **Alimentarea cu apă** – prin rețea publica sistem centralizat existentă pe str. Laboratorului;
 - **Canalizarea și evacuarea apelor uzate** se va realiza în rețeaua de canalizare existentă pe str. Laboratorului;
 - **Alimentarea cu gaze** – se va realiza din rețeaua existentă pe str. Laboratorului.

art.4.) Proprietate publica asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publica a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice (străzi) – sunt proprietatea publica a localității.



Cap. 8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Art.1. PARCELAREA.

- nu este cazul. Sa vor respecta prevederile art. 30 din Hg525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înalțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este de P + 2;

Înălțimea maximă nu va depăși 11m la cornișă.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

- sunt admise luminatoare în planul acoperisului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor sarpantei;
- nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabilă;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate; se acceptă accente în culorile stridente, în procent de maxim 10%;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis sarpantă.

Art.4. PROCENTUL DE OCUPARE COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

P.O.T.- procentul de ocupare a terenului - maximum 60%

C.U.T.- coeficientul de utilizare a terenului - maximum 1,5

Cap. 9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE

a) La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețele necesare parcarii și garării caracteristice fiecărei funcțiuni.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor.
- f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare.
Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.
- h) La toate tipurile de constructii sau transformari de functiuni va trebui sa se realizeze suprafetele necesare pentru stationari (parcaje), caracteristice fiecarei functiuni.

Art.2. SPATII VERZI

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- **procentul minim de spatii verzi: 20%**

Art.3. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente si vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri;
- împrejmuirile spre strada pot avea un soclu opac de maxim 1 metru;
- gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;
- 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 tencuieli 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;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.



Intocmit,
arh. Mirela Craciun

