



PROIECTARE LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=28.370 mp), ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE, ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA SPATII VERZI SI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENTIAL SI AMENJARE DRUMURI (Sst=35.730mp)**

Amplasament: com. TARGSORU VECHI, NC20985, NC20613, NC23690, T.27 A 155/105, A 155/106, A 155/107, DE155/47, DE154, DE157, DE F.N (Extravilan Targsoru Vechi si intravilan Ploiesti), str.Branduselor, str.Trestioarei

Beneficiari: **POPESCU CORNEL**

Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
arh. Georgescu Bogdan

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

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

2. Corelări cu alte documentații

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

3. Condiții de aplicare

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

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

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

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

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

5. Baza legală a elaborării

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

HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

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

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

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

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

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

6.Zone si subzone funcționale –

UTR 21

L - zona locuinte si dotari complementare

IS/L - zona mixta institutii si servicii si locuinte

SP- ZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, PEDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT - SP1 – subzona spatiilor verzi amenajate

Cc-Zona cai de comunicatie

Ccr1 – subzona cailor de comunicatii – infrastructura rutiera si amenajarile aferente

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. L - zona locuinte si dotari complementare

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

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

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

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

b.2. Utilizări permise cu condiții

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

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

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

b.3. Utilizari interzise

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

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sănătății populației pentru reducerea distanței

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, 4,00 m din ax pentru De 157 conform profil transversal 6-6, , de 4,5 din ax pentru drumul nou creat interior conform profil A-A.

c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 3m față de aliniament.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale pentru construcții amplasate în regim izolat vor fi minim 3m pe ambele părți și cea posterioară va fi de 3 m conform planșei de Reglementări Urbanistice . Se acceptă amplasarea de copertine auto la minim 0.6m față de vecinătăți cu condiția să nu umbrească construcția învecinată și ca înălțimea să fie de maxim 3m

-Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de ½ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public direct sau prin drumul nou creat cu un drept real de circulație asupra lui

- Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu până la recepția locuințelor

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

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

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

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

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

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

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa sunt proprietatea publică/privată, dacă legea nu dispune altfel. În ceea ce privește deversarea apelor menajere se vor proiecta 12 case pentru care se va realiza bazin vidanjabil, iar după finalizarea rețelei de canalizare ce aparține Apa Nova din cartierul adiacent Mitica Apostol se vor construi și restul de case și se va realiza racordarea de acolo, atât pentru cele existente cât și pentru cele noi.

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

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

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

- regimul de înălțime maxim propus este P+2
- Hmax-coama - 12,0 m; Hmax streasina = 10,0 m

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

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

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
- paleta coloristică admisă : pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4 - Indicatorii urbanistici maximali propuși

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

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

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

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

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

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

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

4.2-ZONA IS/L –zona mixta institutii si servicii si locuinte

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominant

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

a.2. Funcțiunile complementare admise

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

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- institutii, servicii si comert complementare locuirii amplasate izolat sau amplasate la parterului locuintelor
- locuinte individuale amplasate izolat
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

b.3. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale locuintelor
- Unitati poluante

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna

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

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, , de 4,5 din ax pentru drumul nou creat interior conform profil A-A

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 3m.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si cea posterioara de 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice. Se accepta amplasarea de copertine auto la minim 0.6m fata de vecinatati cu conditia sa nu umbreasca constructia invecinata si ca inaltimea sa fie de maxim 3m.

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

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

-- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public direct sau prin drumul nou creat cu un drept real de circulatie asupra lui

- Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu pana la receptia locuintelor

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

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

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

P+2

H max coama = 12,0 m

H max streasina = 10,0 m

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

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

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

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

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

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

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

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

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

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

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

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

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

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. max = 1,2.

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

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

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

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

-pentru locuinte se vor asigura in fiecare incinta minim 2 locuri de parcare

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

- se va asigura minim 20% spatii verzi
- spatiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

- In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu sau imprejmuire opaca/transparenta cu H max=2.0m

4.3. SP1 – subzona spatiilor verzi amenajate

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- spatii verzi amenajate
- loc de joaca pentru copii

a.2. Funcțiunile complementare admise

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

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spatii verzi amenajate
- constructii si dotari de agreement si sport
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- pergole , mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie

b.3. Utilizari interzise

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

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de de 4,5 din ax pentru drumul nou creat interior conform profil A-A, de 4,5 m si de 7 m (partea opusa) pentru drumul nou creat interior conform profil A*-A*, de 4,25 m din ax pentru strada De 154 conform profil transversal 2*-2*.

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

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

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale si posterioare vor respecta minim 3 m fata de laturile parcelei.

-Distanța între 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de minim 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va face doar in parcarile amenajate

Toate racordarile dintre carosabilul drumurilor /strazilor ce fac parte din prezenta documentatie se vor realiza prin raze de minim 7,00 pe latimea de minim 5,50 m.

c.2.2. Accese pietonale -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

-regimul de înălțime maxim propus este P

- Hmax-coama – 6,0 m; Hmax streasina = 4,0 m

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

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

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuanțe lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristică admisă : pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propuși

P.O.T. maxim =10% și C.U.T.max = 0,1.

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

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

Locurile de parcare se vor asigura în subzona CCr conform soluției prezentate în PUZ

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

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

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

4.4.- subzona CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – CCr

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații rutiere și pietonale

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spații verzi, aferente cailor de comunicație
- parcuri
- echipare tehnico-edilitară
- amenajări mobilier urban

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, echipamente și dotări tehnico-edilitare, spații verzi, mobilier urban și semnalistică rutieră

b.2.-Utilizări permise cu condiții

Se poate realiza orice construcție în zona drumurilor și în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 din R.G.U. și a O.G. 43 / 08.1997 republicată.

b.3. –Utilizări interzise

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

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Nu este cazul

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Pentru De 157 și De 154 se va respecta profilul propus prin PUZ

- Se propune conform studiului de circulație avizat următoarele profile transversale:

- **profil 2*-2*** propus la 8.5m între aliniamente cu următoarele elemente:

Parte carosabilă 2 x 2,75 m, profil acoperis

Acostament 2 x 0,50 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- **profil 2-2** propus la 8.5m între aliniamente cu următoarele elemente:

Parte carosabilă 2 x 2,75 m, profil acoperis

Acostament 2 x 0,50 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- **profil A-A**, propus cu următoarele elemente:

Parte carosabilă 2 x 3,00 m, profil acoperis

Trotuar 2 x 1,00 m

Spații verzi 2 x 0,50 m

Ampriza totală fiind de 9,00 m.

- **profil A*-A***, propus cu următoarele elemente:

Parte carosabilă 2 x 3,00 m, încadrată de 2,50 m de parcare pe partea dreaptă

Trotuar 2 x 1,00 m

Spații verzi 2 x 0,50 m

Ampriza totală fiind de 11,50 m.

- **profil 6-6** cu .

Parte carosabilă 2 x 2,75 m, profil acoperis

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 7,50 m .

- **profil 11b-11b** cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m

- **profil 11a-11a** propus conform PUZ Mitica Apostol , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m

- **profil 11-11**, propus conform PUZ Mitica Apostol , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m

- **profil 11c—11c** , propus conform PUZ Mitica Apostol , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m

documentatie se vor realiza prin raze de minim 7,00 pe latimea de minim 5,50 m.

C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament

- Nu este cazul

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu este cazul

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile – Se va respecta anexa nr. 4 din R.G.U.

- Accesul se va asigura din drumul nou propus

- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia.

c.2.2. Accese pietonale – se va respecta art. 26 din R.G.U.

- La autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pitonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta, in incinte asigurandu-se separarea fata de circulatia carosabila.

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

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

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, vor fi suportate de beneficiar

c.3.2. realizarea de rețele tehnico-edilitare – se va respecta rt. 28 din R.G.U.

- se vor autoriza numai acele lucrari de drumuri care indeplinesc conditiile de traversare/subtraversare a rețelelor din zona, conform avizelor detinatorilor emise expres pentru lucrarile solicitate.

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

- Autorizarea constructiilor pentru realizarea lucrarilor de drumuri/accese se va face dupa dezmembrarea si cedarea catre domeniul public a terenurilor destinate realizarii de lucrari publice.

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

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

c.4.1. Parcelarea

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

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

- Nu este cazul

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. = - și C.U.T.= -

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

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

- parcarile fiecarui obiectiv, dimensionate conform normelor, se vor autoriza numai in incintele obiectivelor respective.

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

- pentru realizarea plantatiilor din zona drumului DJ101 D, se vor respecta avizele ale detinarilor de rețele.

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

- împrejmuiri transparente cu soclu de maixim 0.6m dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=1,8/1,6$ m

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

