



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT - UTR E1.1

CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul reglementat în cadrul PUZ-PUZ - RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI RUTIERE SI CAI DE COMUNICATII IN ZONA REZIDENTIALA SI CONFORM DOCUMENTATII PUZ APROBATE - CU CLADIRI max P+2

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului cu completările și modificările ulterioare .

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al municipiului, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale municipiului .

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare , privind protejarea monumentelor istorice

Prezenta documentatie de urbanism nu trateaza intrarea in legalitate a constructiilor existente.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată pentru locuințe și funcțiuni complementare și cai de comunicații rutiere.

Suprafata teren studiată = 20420 mp

Suprafata teren reglementată = 17912 mp

În prezentul PUZ se vor prelua reglementările aprobate prin HCL 194/24.07.2007 pentru Str Carpenului nr 2 și Alexandru Vlahuta nr 18-20 respectiv HCL 133 / 30.04.2009 pentru str Alexandru Vlahuta nr 2 – 16.

Și se vor completa

1.3.2. Se propune următoarea zonificare funcțională în cadrul UTR E1.1:

- **Lm** - Zona rezidențială locuințe individuale cu clădiri P-P+1-2 (inclusiv funcțiuni complementare)
- **IS/Lm** - Zona mixtă instituții și servicii și locuințe individuale cu clădiri P-P+1-2 (inclusiv funcțiuni complementare)
- **Lb/Lm** - Zona rezidențială cu clădiri P-P+1-2 locuințe colective și locuințe individuale (inclusiv funcțiuni complementare)
- **CCr** – Zona CAI DE COMUNICATII

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ 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 PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – -locuinte individuale sau colective si functiuni complementare – functiuni ce nu afecteaza mediul .

2.1.2. Zona studiată se află în zona protejată cu valoare arhitecturala propusa prin studiul istoric pentru care s-a obtinut Avizul DJC Prahova cu nr 560/U/2018 , urmand ca descarcarea arheologica sa fie realizata de beneficiari la faza DTAC .

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

- Lm - Zona rezidentiala cu cladiri P-P+1-2 (inclusiv functiuni complementare)
- IS/Lm - Zona mixta institutii si servicii si locuinte individuale cu cladiri P-P+1-2 (inclusiv functiuni complementare)
- Lb/Lm - Zona rezidentiala cu cladiri P-P+1-2 locuinte individuale si locuinte colective
- CCr – Zona CAI DE COMUNICATII

U.T.R. E1.1

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. Lm - Zona rezidentiala locuinte individuale cu cladiri P-P+1-2

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - Spații pentru defasurarea unor profesii liberale sau spatii comerciale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din acesta si cu un program de lucru maxim 8-18
 - Circulație rutieră, spații parcare
 - Spații verzi amenajate, echipare edilitară
 - Anexe gospodaresti

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat sau cuplat
 - după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
 - orice constructie cu conditia realizarii prealabile a lucrarilor de descarcare arheologica pentru situl reperat , cod RAN PH – I – s – A – 16131 , in conditiile prezentate in avizul DJC Prahova
 - spații plantate cu rol decorativ
 - cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiții

- spatii comerciale sau de alimentatie publica de zi cu suprafete de maxim 150mp ce nu genereaza un trafic mai mare de 20 masini pe zi si pot asigura locurile de parcare in incinta, cu pastrarea orelor de liniste
 - anexe (garaje, magazine, foisoare, piscine, sere cu Sc maxim= 50mp)
 - Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
 - Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe parterul locuintelor conform HCL 122 / 2016

b.3. Utilizari interzise

- se interzice cresterea animalelor cu exceptia celor de companie, amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului de locuinte

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Constructiil existente edificate conform legii i-si vor mentine amplasarea si orientarea existenta.

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale (pentru constructii noi sau extinderi)

- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru a demonstra insorirea cf OMS nr 119/2014 modificat prin OMS 994/2018

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice (pentru constructii noi sau extinderi)

- Unul dintre elementele ce demonstrează tradiționalitatea locului este reprezentat de drumul de legătură între strada Carpenului și str. Mihai Bravu, un traseu sinuos cu fructuații dese de gabarit, fapt ce duce la propunerea de reglementare a aliniamentului la limita de proprietate existentă fără a fi definit un profil de drum fix

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei (pentru construcții noi sau extinderi)

- Pentru loturile cu front stradal de minim 15 m se vor asigura retrageri laterale și posterioare de minim 2m iar retragerea de la aliniament va fi de minim 3m

- Pentru loturile cu front stradal între 12-15m se vor asigura retrageri laterale de minim 3m pe o latură și conform Codului Civil pe cealaltă latură, posterioare de minim 2m. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3m excepție făcând terenul de pe str. Alexandru Vlahuta nr 20 unde în proximitatea intersecției se va asigura o retragere de 5 m , laterale și posterioare de minim 2m.

În cazul în care clădirile învecinate sunt amplasate pe limitele laterale, clădirile de locuințe individuale se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele

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 astfel amenajat încât să poată permite parcarea autoturismului în incintă , din strazile, Alexandru Vlahuta sau Carpenului , după caz.

c.2.2. Accese pietonale -

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora , din strazile, Alexandru Vlahuta sau Carpenului, după caz.

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 modificările și completările ulterioare.

- 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

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse

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 electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

- Se permite dezembrarea și alipirea terenului cu condiția ca loturile astfel obținute să aibă un front stradal de minim 12m sau acces rezolvat pe minim 4m cu o deschidere a lotului propriu zis de minim 12m. Suprafața minimă a lotului trebuie să fie de 200 mp și adâncimea mai mare decât deschiderea.

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 -12m; Hmax cornisa=9m

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 (usi, 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;

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

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

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; În situația alipirii la calcan noua construcție se va alipi la sarpanta celei vechi pe minim 1/3 din

adancimea acesteia, cu conditia ca restul constructiei sa nu genereze un nou calcan. Se vor pastra pe cat posibil materialul si culoarea invelitorii

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse conform HCL 122 / 2016.

- regimul de inaltime al constructiilor noi va respecta regimul de inaltime propus si anume maxim P+2

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% și C.U.T.max = 1,5.

Constructiile existente edificate conform legii care depasesc indicatorii reglementati , pot realiza mansardari sau suparetajari conform legilor in vigoare (HCL 505 / 2017 Art. 1 si 350 / 2001 modificarile si completarile ulterioare)

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 (pentru constructii noi sau extinderi)

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

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

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

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 Hmax=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m .

4.2. - Is/Lm -Zona mixta institutii si servicii si locuinte individuale

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale

- comert

- circulație rutieră, spații parcare

- spații verzi amenajate, echipare edilitară

- Anexe gospodaresti

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

-locuinte individuale sau cuplate

- institutii, servicii si comert complementare locuirii

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, anexe gospodaresti, spatii plantate, imprejuriri, 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 conform HCL 122 / 2016

b.3. Utilizari interzise

- se interzice cresterea animalelor cu exceptia celor de companie, amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului de locuinte

- unitati poluante

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Constructiile existente edificate conform legii i-si vor mentine amplasarea si orientarea existenta.

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.

- Locuintele vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru a demonstra insorirea cf OMS nr 119/2014 modificat prin OMS 994/2018

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul va respecta limita cadastrala existenta

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- În zonele cu zonele cu front construit preexistent nu se impune un anumit tip de aliniere - se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament, generat de clădirile învecinate .

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va respecta planșa de reglementari dupa cum urmeaza :

Str. Alexandru Vlahuta : 3 m pentru terenurile de la nr 2 si 16

0 m pentru terenurile de la numerele 4 – 14

Str. Mihai Bravu : 3 m pentru terenul de la numarul 67

0 m pentru terenul de la numarul 65

Str. Carpenului : 1 m pentru terenul de la nr . 2

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei pentru constructiile noi

Pentru loturile cu front stradal de minim 15 m se vor asigura retrageri laterale si posterioare de minim 2m .

Pentru loturile cu front stradal între 12-15m se vor asigura retrageri laterale de minim 3m pe o latură și conform Codului Civil pe cealaltă latură și posterioară de minim 2m.

Pentru loturile cu front stradal sub 12m pe o latură se vor realiza în sistem cuplat (la calcan) pe o latură și de minim 2m pe cealaltă latură.

Pentru construcțiile existente conform HCL 505 / 2017 Art. 1 " Aprobă executarea de mansarde , supraetajare , consolidări în limita Coeficientului de Utilizare al Terenului aprobat prin documentații de urbanism în vigoare pentru fondul construit existent , dovedit cu Autorizație de construire sau intabulare și care are Procentul de Ocupare al Terenului peste valoarea maximă aprobată.

Aceste intervenții se fac cu respectarea tuturor celorlalte reglementări urbanistice stabilite pentru zona respectivă ca și ale Codului Civil. Aceasta derogare are aplicabilitate doar pentru construcțiile având destinația de locuință.

În cazul în care clădirile învecinate sunt amplasate pe limitele laterale, clădirile de locuințe individuale se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele

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

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

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.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela 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

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse

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 electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

Se permite alipirea și dezmembrarea terenului cu condiția ca loturile astfel obținute să aibă front stradal minimum 12 m sau acces rezolvat pe minim 4 m cu o deschidere a lotului propriu zis de minim 12 m . Suprafața minimă a lotului trebuie să fie de 200 mp și adâncimea mai mare decât deschiderea.

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

- H max – coama 12 m , H max cornisa 9 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 (usi, 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;

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

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

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; În situația alipirii la calcan nouă construcție se va alipi la sarpanta celei vechi pe minim 1/3 din adâncimea acesteia, cu condiția ca restul construcției să nu genereze un nou calcan. Se vor păstra pe cât posibil materialul și culoarea învelitorii

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferentă parterului locuințelor propuse conform HCL 122 / 2016.

- regimul de inaltime al constructiilor noi va respecta regimul de inaltime propus si anume maxim P+2

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1.5

Constructiile existente edificate conform legii care depasesc indicatorii reglementati , pot realiza mansardari sau suparetajari conform legilor in vigoare (HCL 505 / 2017 Art. 1 si 350 / 2001 modificarile si completarile ulterioare)

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

-Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori . Pentru constructie care va deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

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

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

- 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;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

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 .

4.3. - Lb/Lm-Zona mixta rezidentiala colective si locuinte individuale cu cladiri P-P+1-2

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime
- a.2. Funcțiunile complementare admise
- Circulație rutieră, spații parcare
 - Spații verzi amenajate, echipare edilitară
 - Anexe gospodaresti

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte individuale sau colective amplasate in sistem izolat sau cuplat
- 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

b.2. Utilizări permise cu condiții

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale sau spatii comerciale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din acesta si cu un program de lucru maxim 8-20 anexe (garaje, magazii, foisoare, piscine cu Sc maxim= 50mp)
- Orice constructie cu conditia realizarii prealabile a lucrarilor de descarcare arheologica pentru situl reperat , cod RAN PH – I – s – A – 16131 , in conditile prezentate in avizul DJC Prahova
- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe parterul locuintelor conform HCL 122 / 2016

b.3. Utilizari interzise

- se interzice cresterea animalelor cu exceptia celor de companie, amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului de locuinte

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Constructiile existente edificate conform legii i-si vor mentine amplasarea si orientarea existenta.

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale (pentru constructii noi sau extinderi)

- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru a demonstra insorirea conform OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice (pentru constructii noi sau extinderi)

- Pentru aliniament se va pastra limita cadastrala
- Pentru regimul de aliniere se va pastra o retragere de 3 m de la aliniament in cazul constructiilor noi , iar pentru constructiile existente ce nu indeplinesc aceasta conditie se va respecta regimul de aliniere existent.

- Pentru loturile 69 și 71 (pentru construcții noi) retragerile laterale și posterioare vor fi de 2,0m.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei (pentru construcții noi sau extinderi)

-Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la ½ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele

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 astfel amenajat încât să poată permite parcarea autoturismului în incintă, din strada Mihai Bravu.

c.2.2. Accese pietonale -

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora, din strada Mihai Bravu.

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 modificările și completările ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela 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

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse

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 electrică și apă sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentele necesare .

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+2
- Hmax-coama -14m; Hmax cornisa=11m

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

Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse conform HCL 122 / 2016.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% și C.U.T.max = 1,5. Calculati la terenul inainte de dezmembrare

Constructiile existente edificate conform legii care depasesc indicatorii reglementati , pot realiza mansardari sau suparetajari conform legilor in vigoare (HCL 505 / 2017 Art. 1 si 350 / 2001 modificarile si completarile ulterioare)

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 (pentru constructii noi sau extinderi)

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori
- In situatia edificarii de locuinte colective se vor asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament si suplimentar 20% locuri de parcare pentru vizitatori

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

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

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.

4.3.-Ccr- CĂI DE COMUNICATII RUTIERĂ

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere
- panouri publicitare doar pentru prezentarea evenimentelor stadionului Petrolul

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

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

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe parterul locuintelor conform HCL 122 / 2016

b.3. –Utilizări interzise

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

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se va respecta traseul sinuos al str.Alexandru Vlahuta:

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, pe cheltuiala beneficiarului.

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

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

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

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu $H_{max}=1,8m$

Proiectat,
arh. Bogdan Georgescu