

# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ȘI „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE” ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL**  
municipiul **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 12

**Pr. nr. 30 / mai 2018**

- Beneficiar : **SC ADEPLAST SA**

ELABORATOR (PROIECTANT)  
**S.C. ARHIZANEPLAN S.R.L.**  
str. Rudului nr. 76, Ploiești  
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ȘI „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE” ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL**

Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 12

Beneficiar : **SC ADEPLAST SA**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ aparținând UTR N – 1a3.  
RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.  
Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (34235 mp).
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu Legea nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

##### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

- 2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
  - **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - **HGR NR. 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** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
  - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - 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.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ (ing. Niculiță Constantin), vizată de OCPI Prahova
- PUG + RLU al municipiului Ploiești aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 470/02.04.2018 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul geotehnic (SC GEOLOGIC DON SRL)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (rețele tehnico-edilitare, drumuri, căi ferate)

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată aparținând **UTR N – 1a3**

Prezenta documentație are ca obiect :

- schimbare destinație teren din „zonă gospodărie comunală” – „GC” și „zonă unități industriale nepoluante” în „zonă mixtă : locuințe colective (înalte) / instituții și servicii” – „Lbi /IS”
- atribuire indicatori urbanistici (POT, CUT, retrageri, regim de înălțime)

În vederea construirii unui ansamblu rezidențial compus din blocuri max D+P+9, din care – cele spre str. Târgoviștei – vor fi prevăzute cu spații comerciale, servicii și administrative la nivelurile inferioare, ori spații pt institutii si servicii in imobile separate.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în Planșa 3 – „Reglementări Urbanistice”, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Prezenta documentație are ca obiect fructificarea unui teren neexploatat prin construirea de locuințe colective înalte, parțial prevăzute cu spații cu alte destinații la nivelurile inferioare sau cladiri separate, ceea ce va conduce la restructurarea urbanistică a zonei și satisfacerea cerințelor de pe piața imobiliară.

4.2. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.2. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelilor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

### III. ZONAREA FUNCTIONALA

- „Lbi / IS” – zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii”
- „CCR” – zonă căi de comunicații rutiere
- „In” – zona unități industriale nepoluante

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### „Lbi / IS” – „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”

#### CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

##### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

##### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială
- instituții și servicii aferente zonelor de locuit

##### Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- activități nepoluante
- circulații
- echipare edilitară
- spații verzi

#### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe colective înalte (max P+9), în regim izolat și cuplat
- instituții și servicii, situate la parterul blocurilor de locuit sau în imobile separate izolate sau cuplate posibil și cu regim înălțime mai mic de P+9.
- grădiniță/creșă/afterschool la parterul imobilului de servicii sau, după caz, în clădiri separate conform aviz DSP
- spații cu alte destinații la nivelurile inferioare ale blocurilor de locuințe :
  - unități comerciale (mărfuri alimentare și nealimentare, de folosință zilnică sau îndelungată)
  - birouri, sedii de firme
  - cabinete medicale umane fără paturi, farmacie
  - cabinete veterinare pentru animale de companie
  - cabinete profesii libere (notariat, avocatură, proiectare, consultanță)
  - mici unități de alimentație publică (cofetărie, patiserie, cafenea, fast-food, bar de zi, etc.)
  - servicii profesionale, colective și personale (frizerie, coafură, cosmetică, fitness)
  - unități financiar-bancare și de asigurări
  - agenții de turism și imobiliare, case de schimb valutar
  - presă, birotică, telefonie mobilă, calculatoare
  - săli de jocuri electronice, internetcafe
  - studio foto, etc.
- parcuri publice aferente funcțiilor permise
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii
- rețele tehnico-edilitare
- panouri publicitare, firme și reclame

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- clădirile cu funcțiuni mixte vor avea accese separate pentru locatari și public
- unitățile de alimentație publică vor avea program până la orele 22<sup>00</sup>
- se permite schimbarea destinației apartamentelor – numai cu acceptul asociațiilor de locatari -, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore / zi (între 8<sup>00</sup> și 20<sup>00</sup>); de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- conform aviz SNCFR la faza DTAC.

**Art. 6 - Utilizări interzise**

- unități de producție
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. (ex. : spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie, etc.)
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari (funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.);
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- depozite engros
- depozitări de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșurilor urbane
- dispunerea antenelor - satelit sau a cablurilor TV în locuri vizibile din circulațiile publice
- construcții provizorii de orice natură sau instalări de chioșcuri pe domeniul public
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

**Art. 7 - Interdicții temporare**

- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai concomitent cu realizarea infrastructurii

**Art. 8 - Interdicții permanente**

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor și intersecțiilor propuse
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse

## **CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de 1 ½ oră la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- la proiectarea și construirea blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de clădiri înalte și de însorirea maximă din timpul verii
- pentru celelalte categorii de construcții / spații – se vor respecta prevederile din Anexa nr. 3 la RGU

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

- variabil / axul str. Târgoviște (profil propus „a – a” și profil propus „b – b”)
- variabil, față de axul drumului interior propus, dar  $\geq 5,0$  m (pe tronsoanele fără parcări)

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m față de aliniamentul existent la str. Târgoviște (profil propus „a – a” și propus „b – b”)
- variabil / aliniamentul la drumul interior propus, prevăzut în funcție de studiul de circulație DTAC

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- minim 3,00 m / celelalte limite ale incintei

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art. 13 - Accese carosabile

- Conform soluției de circulație (SC SERV TOP SRL), intrarea în noul cartier se va realiza dinspre str. Târgoviște – prin cele 2 accese existente care se reamenajează.
- Trama stradală interioară este constituită dintr-un inel principal și o rețea de alei carosabile care deserveșc parcările aferente blocurilor proiectate.

Notă : Pentru detalii suplimentare, vezi „zona căi de comunicație rutieră” din prezentul RLU !!

Art. 14 - Accese pietonale

Prescripții generale :

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesul pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă mixtă rezidențială + servicii;
- accesul pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor (cu excepția perioadei de execuție, se interzice traficul greu în cadrul complexului rezidențial !!!)
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

► În cazul terenului studiat, circulația pietonilor se desfășoară pe trotuarele adiacente str. Târgoviștei (amenajată conform profilelor „a – a” și „b – b”), precum și pe trotuarele ce însoțesc unele tronsoane ale inelului principal din cadrul incintei și pe cele aferente blocurilor proiectate.

Art. 15 – Parcaje

- se va asigura minim 1 loc parcare / apartament, amplasate suprateran sau subteran, după caz
- pentru spațiile cu altă destinație, se vor respecta prevederile HGR nr. 525/1995, cu modificările și completările ulterioare

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Echiparea cu utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații) se va rezolva prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Pentru alimentarea cu energie termică a ansamblului rezidențial se va analiza – împreună cu VEOLIA ENERGIE PRAHOVA - posibilitatea construirii unui nou racord de agent primar.

Toate costurile privind realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) vor fi suportate de către investitorul interesat (SC ADEPAST SA - inițiatorul PUZ).

#### Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

##### Prescripții generale :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare și a cablurilor de telecomunicații – pentru care există derogare din decembrie 2014);
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

#### Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU (citat) :

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de forma de finanțare, intră în proprietate publică.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### Art. 19 - Parcelarea

*Terenul se va dezmembra conform planșei 2, dar va putea să primească și ulterior alte dezmembraminte, după caz, pentru realizarea acceselor obligatorii comune, drumuri de incintă, spații amenajate comune, parcaje, eventual și pentru zonele de IS.*

Notă : Administrarea incintei se va organiza în sistem de condominiu.

Definițiile termenelor de „condominiu” și „unitate individuală” se regăsesc în Legea nr. 310/06.10.2009 privind aprobarea OUG nr. 210/04.12.2008 (MO nr. 835/2008) pentru completarea Legii Locuinței nr. 114/1996, prin care s-au modificat literele i) și j) de la art. 2, pct. 1 (citate) :

##### i) Condominiu :

”Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu :

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.”

j) Unitate individuală :

„Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară”

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- max **P+9** (H max = 30 m)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate, cu aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- tâmplărie cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 35 %**

(se va raporta intotdeauna la întreaga suprafață de teren până la dezmembrarea acestuia)

Art. 22<sup>1</sup>- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 2,5**

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, etc.
  - În cazul terenului studiat, spațiile verzi vor fi amplasate, în principal :
- în scuarul din zona mediană a ansamblului
- spre zona CF
- adiacent fiecărui bloc

**Notă importantă :** În situația ocupării maxime a incintei cu clădiri (POT 35%) și circulații (40 %) suprafața pe care se vor amenaja spațiile verzi va fi de 25 %, însemnând 2,63 mp/locuitor (2,00 mp/loc., conform RGU).

Art. 24 - Împrejurii

Incinta va împrejmuiți numai pe limitele laterale și posterioară.

Acestea vor fi opace, cu Hmax = 2,00 m și pot fi dublate de gard viu, ori vor respecta aviz SNCFR la fazele ulterioare de proiectare



## **CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

### *Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale*

- nu e cazul

### *Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei*

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

### *Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei*

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- echipare edilitară

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### *Art. 4 - Utilizări permise*

- căi de comunicație rutieră
- treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- mobilier urban

### *Art. 5 - Utilizări permise cu condiții*

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
  - să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare
  - se va respecta aviz SNCFR la fazele viitoare de proiectare

### *Art. 6 - Utilizări interzise*

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, anexe gospodărești, etc.
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecțiilor
  - realizarea spațiilor de parcare
  - realizarea traversărilor pietonale
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
  - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
  - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate
  - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
  - panouri independente de reclamă publicitară
  - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
  - obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
  - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
  - amplasarea unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

#### Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

#### Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare

### **CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

#### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art. 13 - Accese carosabile

► Conform soluției de circulație prezentată în proiectul de drumuri (SC SERVTOP SRL), intrarea în noul cartier se va realiza dinspre str. Târgoviștei – prin cele 2 accese existente care se reamenajează.

- Pe tronsonul dintre str. Gh. Gr. Cantacuzino și intersecție, se menține profilul „b – b” existent :
  - 7,00 m : parte carosabilă, marcaj cu linie discontinuă
  - 2,50 m : trotuar pe partea stângă (a amplasamentului)
  - 1,80 m : trotuar pe partea dreaptă (opusă)
- Pentru tronsonul dintre intersecție și capătul fundăturii, strada Târgoviștei va fi amenajată conform **profil propus „a – a”** :
  - 7,00 m : parte carosabilă
  - 1,90 – 0,90 m : trotuar, pe partea stângă (a amplasamentului)
  - 2,00 m (trotuar) + 1,40 – 1,90 m (spațiu verde), pe partea dreaptă (opusă)

**Notă** : Amenajarea str. Târgoviștei conform profilelor susmenționate se va face, în limitele aliniamentelor existente (fără cedare de teren).

• Trama stradală interioară este constituită dintr-un inel principal (care leagă cele 2 accese mai sus menționate și va deservi întreaga incintă) cu lungimea de 395 m și 7,00 m parte carosabilă, precum și dintr-o rețea de alei carosabile (de 6,00 m lățime) care se desprind din acesta și deservește parcarile aferente blocurilor proiectate.

Pe tot traseul drumului interior propus (inelul principal) acesta va fi mărginit de trotuare (cu lățimi diferite) sau locuri de parcare (așezate perpendicular sau în lungul căi de circulație), astfel încât profilul acestuia va fi diferit de la caz la caz.

Acest aspect va fi detaliat la fazele următoare de proiectare.

Momentan, se reține că lățimea inelului principal este de 7,00 m pe tot traseul acestuia.
---

Racordarea drumului interior propus la carosabilul str. Târgoviștei se va face cu raze de 7,00 și 9,00 m (accesul de la nord), respectiv cu raze de 12,00 m (accesul de la sud), pe lățimea de 7,00 m.

Scurgerea apelor pluviale va fi asigurată prin declivitatea proiectată a platformelor carosabile din incintă către rigole și guri de scurgere propuse dirijate către canalizarea existentă stradală.

**Mențiune specială :**

Cedarea de teren în domeniul public se va face pentru suprafața de 2768 mp reprezentând lățimea de 7,00 m parte carosabilă a tramei majore de circulație (inelul principal).

Restul căilor de comunicație din cadrul ansamblului rezidențial (alei carosabile/semicarosabile, trotuare, locuri de parcare / staționare, platforme, etc.) vor fi administrate în sistem de condominiu \*.

\* Vezi definițiile înscrise la zona „Lbi / IS”, Cap. 3, Pct. 3.4., Art. 19 - Parcelarea

**Art. 14 - Accese pietonale**

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarele aferente drumurilor existente și propuse, amenajate conform profilelor prezentate.

**Art. 15 – Parcaje**

- se va asigura minim 1 loc parcare / apartament, amplasate suprateran sau subteran, după caz
- pentru spațiile cu altă destinație, se vor respecta prevederile HGR nr. 525/1995, cu modificările și completările ulterioare

**Notă** : Parcărilor supraterane se vor executa cu dale înierbate.

**3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**Art. 16 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

**Art. 17 – Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

**Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- conform prevederilor de la articolele similare de la zona „Lbi / IS”

**3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**Art. 19 – Parcelarea**

**Art. 20 – Înălțimea construcțiilor**

**Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor**

**Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului**

**Art. 22<sup>1</sup> – Coeficientul de ocupare al terenului**

- nu e cazul

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

**Art. 23 – Spații verzi**

**Art. 24 – Împrejuriri**

- nu e cazul

**„In” – „ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ”**

- Se mențin reglementările din PUG și RLU aprobat

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**UTR nr. N – 1a3**

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**