

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII
ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI**
municipiul **PLOIEȘTI**, str. Sondelor nr. 62 A

Pr. nr. 86 / dec. 2019

- Beneficiar : **DAVID C. MIHAI - FLORIN PFA**

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 ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI

Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Sondelor nr. 62 A

I. DISPOZITII 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 V 9**.
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 (8572 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 compl. 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 :

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Ridicarea topografică pentru faza PUZ (SC TOPing COMPANY SRL), vizată de OCPI Prahova
- Planul Urbanistic General al mun. Ploiești și Regulamentul Local aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1326/14.11.2019 eliberat de Primăria municipiului Ploiești
- Studiul de însorire (SC 2B BLOCK STUDIO SRL, București)
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL)
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (SC 2B BLOCK STUDIO SRL, București)

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 V 9

Prezenta documentație are ca obiect :

- schimbare destinație teren în „zonă mixtă : locuințe colective înalte / instituții și servicii” – „Lb /IS”
- atribuire indicatori urbanistici (POT, CUT, retrageri, regim de înălțime)

în vederea construirii unui ansamblu rezidențial compus din 3 blocuri 2S + D + P + 6 amplasate în regim izolat, parțial cu spații cu alte destinații (comerț, servicii, birouri) la nivelurile inferioare.

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, 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

„Lb / IS” – ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

„Ccr” – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

„Ppr” – ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„Lb / IS” – „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / 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 publice de interes general

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+6 suprateran), în regim izolat (suprateran), cu standard mediu sau ridicat
- 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 (fără paturi), farmacie
 - cabinete profesii libere (notariat, avocatură, proiectare, consultanță)
 - mici unități de alimentație publică (cofetărie, patiserie, cafenea, fast-food, bar de zi, catering, etc.)
 - servicii profesionale, colective și personale (frizerie, coafură, cosmetică, întreținere corporală, solar, fitness)
 - unități financiar-bancare și de asigurări
 - poștă, curierat, 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 funcțiunilor permise
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii
- rețele tehnico-edilitare
- panouri publicitare, firme și reclame (fără conținut licențions)

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- clădirile cu funcțiuni mixte vor avea accese separate pentru locatari și celelalte funcțiuni
- unitățile de alimentație publică vor avea program până la orele 22⁰⁰
- 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 8⁰⁰ și 20⁰⁰); de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

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, curățătorii chimice, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie, etc.)
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari (funcțiuni de producție, alimentație publică cu număr mare de consumatori, 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 en-gros sau mic-gros
- 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 acceselor în incintă și clădiri
- 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 și 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

- 12,00 m / ax str. Vornice (profil propus „A – A”)

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m față de aliniamentul existent la str. Vornice (profil propus „A – A”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 10,00 m / latura de NE
- 3,00 m / celelalte laturi ale incintei

Notă f. f. importantă :

- edificabilul propus se referă la volumele construite supraterane (terasele și balcoanele vor respecta Codul civil)
- parcările din subteran se vor amplasa cu respectarea Codului civil

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul rutier în noul cartier se va efectua din str. Vornicei, amenajată între aliniamentele existente.

Practic, vor exista 2 accese auto amplasate astfel :

- între Bloc 1 și 2, către :
 - parcare de la suprafață (10 locuri), destinate spațiilor cu alte destinații din complex
 - rampa spre parcările din subsolurile 1 și 2 ale Blocului 1 (total 88 loc)
- pe latura de NE a Blocului 2, către :
 - rampa spre parcările din subsolurile comune ale Blocurilor 2 + 3 (total 187 loc)

Notă : Pentru detalii suplimentare se va consulta „Zona căi de comunicații rutiere” – „Ccr” 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;
- accesese pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă mixtă rezidențială + servicii;
- accesese 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 exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

► În cazul terenului studiat, circulația pietonilor se desfășoară pe trotuarele adiacente str. Vornicei (amenajată conform profilului propus „A – A”), precum și pe spațiile pietonale aferente blocurilor proiectate și zonelor verzi.

Art. 15 – Parcaje

► Conform Studiului de circulație, s-au propus 285 locuri de parcare (**informativ**) repartizate astfel :

Nivel	Bloc 1	Bloc 2+3	total
Subsol 1	45	99	144
Subsol 2	43	88	131
Total subteranan	88	187	275
Total suprateran			10 *
Total	88	187	285

* aferente spațiilor comerciale amplasate la parterul și demisolul Blocurilor 1 și 2

Notă f. importantă : Locurile de parcare aferente noului ansamblu rezidențial și al spațiilor cu altă destinație se vor asigura exclusiv în cadrul incintei studiate.

Notă f. f. importantă :

Soluțiile de arhitectură din prezenta documentație (amplasarea în teren, partiul, numărul de apartamente și locuri de parcare) **sunt informative.**

Acestea se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de dinamica pieței imobiliare, dar **se vor încadra obligatoriu în indicatorii urbanistici propuși prin PUZ, privind POT, CUT, regimul de înălțime și aliniere.**

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 racordare la rețelele existente în zonă.

Toate costurile privind realizarea infrastructurii rutiere și edilitare vor fi suportate de către investitorul interesat (DAVID MIHAI – FLORIN PFA - 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 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

- Administrarea incintei se va organiza în sistem de condominiu *.
- Se admit dezmembrăminte dacă partiul de arhitectură final permite această operațiune imobiliară.

* 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."

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- 2S+D+P+6 (Hmax = 25 m)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale și va ține cont de caracterul general al zonei, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie;
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate, cu aspect modern
- 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 PVC/metalică cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 40 %**

Notă : În cazul unor dezmembrăminte, POT și CUT se va raporta întotdeauna la suprafața inițială de teren - conform Anexei nr. 2 la Legea nr. 350/2001 – Definiții ale termenilor utilizați în lege.

Art. 22¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 3,5**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 23 - Spații verzi și plantate (altele decât cele de protecție – „Ppr”)

- 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.

Notă importantă : Prin PUZ s-a propus o suprafață totală de 2728 mp spații verzi (din care 2248 mp – decorative, respectiv 480 mp – de protecție) reprezentând un procent de 44,72 mp din total incintă, ceea ce înseamnă 4,55 mp/locuitor !

Art. 24 - Împrejmuiri

Incinta va împrejmuiri numai pe limitele laterale și posterioară.

Acestea vor fi opace, cu Hmax = 2,00 m și pot fi dublate de gard viu.

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
- piste biciclete
- rețele tehnico – edilitare
- mobilier urban

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
 - o 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

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, 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), accesele rutiere se vor efectua dinspre str. Vornicei, pentru care se menține profilul existent (12,50 – 14,50 m între aliniamente).

S-au propus 2 accese în incintă care vor fi racordate cu raze de 6,00 m la carosabilul str. Vornicei (Pentru detalii suplimentare - vezi zona „Lb / IS” din prezentul RLU).

Art. 14 - Accese pietonale

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarele aferente str. Vornicei, amenajată conform profilului „A – A”.

Art. 15 – Parcaje

- locurile de parcare pentru apartamente și spațiile cu altă destinație au fost asigurate exclusiv în cadrul incintei (Pentru detalii suplimentare - vezi zona „Lb / IS” din prezentul RLU).

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. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 23 – Spații verzi

Art. 24 – Împrejurimi

- nu e cazul

„Ppr” – ZONA PERDELE DE PROTECȚIE

Se referă la fâșia de spații verzi cu rol de protecție și lățime de 3,00 m (*altele decât cele decorative*) propusă a se amenaja – în cadrul incintei studiate - către zona învecinată „Inex/ISr/Ppr”.

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- spații plantate cu rol de protecție între zone funcționale

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier stradal
- rețele tehnico-edilitare
- circulații pietonale
- împrejurimi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- vegetație compactă medie și înaltă, din specii perene adaptate condițiilor climatice locale
- mobilier stradal (umbrare, pergole, pavilioane, bănci, coșuri de gunoi)
- locuri de joacă pentru copii
- instalații edilitare : de iluminat (ornamental și de siguranță) și de irigații
- devieri rețele edilitare / conducte
- alei pietonale
- împrejurimi (perimetrale și despărțitoare)
- panouri de reclamă publicitară
- semnalistică (totemuri, steaguri)

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- tăierea plantațiilor doar în caz de îmbătrânire, creștere excesivă sau degradare (trăsnet, incendiu)

Art. 6 - Utilizări interzise

- circulații carosabile
- orice fel de construcții sau amenajări pentru alte funcțiuni, inclusiv cu caracter provizoriu
- depozitări de materiale, platforme deșeurilor
- parcare / staționarea autovehiculelor
- plantații din speciile cu frunze și fructe toxice, ghimpi sau cioturi

Art. 7 - Interdicții temporare

- tăierea plantațiilor până la atingerea stadiului de maturitate

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice altă construcție sau amenajare cu excepția celor menționate la Art. 4
- activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației
- accesul necontrolat al străinilor sau a persoanelor suspecte

3.1. Reguli de amplasare si 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

- nu e cazul

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- pe latura posterioară a incintei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- interzise

Art. 14 - Accese pietonale

- amenajate peisagistic (dale înierbate, pietriș)

Art. 15 - Parcaje

- interzise

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- pentru instalații de iluminat și irigat

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelor edilitare

- nu e cazul

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

Art. 23 – Spații verzi

- gazon, paturi florale, arbori și arbuști de talie medie

Art. 24 – Împrejuriri

- despărțitoare (altele decât cele exterioare), materiale ecologice

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ