

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **PUZ LOTIZARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE (Sst=28964mp si Sreglementat=27333mp)**
* Amplasament: **municipiul PLOIESTI, str. Alba Iulia, T65, nr. cad. 145343, 144478, 144398, 144000,144199, 145477, 145478, 145226, 144194, 144477, 144397, 144052, 144307, 144999, 144998, 145447, 145520, 145521, 145102 , jud. PRAHOVA**
* Beneficiari: **COSTEA CORNELIU CLAUDIU** , **COSTEA ANDRA MIHAELA, FURTOS MIHAELA**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 04.2020

**CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

***1. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ , zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

***2. Corelări cu alte documentaţii***

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

***3. Condiţii de aplicare***

3.1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază. Prezentul regulament respectă prevederile punctului de vedere şi ale Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, şi preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3.2.Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

Din punct de vedere ISU pentru faza PUZ nu face obiectul avizarii din punct de vedere al HGR nr. 571/2016 .

***4. Derogări de la prevederile Regulamentului***

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

.

***5. Baza legală a elaborării***

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile

ulterioare

**HGR NR. 525/1996,** republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

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

**Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000** (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

**- Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile

completarile ulterioare

**HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 —** pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

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

***6.Zone si subzone funcţionale –***

- **UTR N7.2**

**Lm – zona locuinte, subzona locuinţe individuale**

**Lb/Lm- zona locuinte subzona mixta locuinţe colective si locuinte individuale**

**Ccr – zona cai de comunicatii, subzona cai de comunicatii rutiere**

**Ppr-Zona spatii verzi, subzone plantatii de protectie**

**CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE**

4.1. **Lm – zona locuinte, subzona locuinţe individuale**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte individuale sau bifamiliale amplasate in sistem izolat

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

-constructii anexa:magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina

- spaţii plantate cu rol decorativ

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati

-echipamente tehnico-edilitare

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor

dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19

* Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului
* Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse cu respectarea regulamentului de publicitate al mun.Ploiesti

b.3. Utilizari interzise

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

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel putin 2 ore

- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

-  Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei cu incadrarea in articolul anterior , pentru cladiri de locuit si pt cele invecinate

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 6.95 m din ax str. Alba Iulia conform sectiunii 1-1 , de 4.5m din ax drum propus conform sectiunii A-A si de 6.5m din ax strada situata la nord de amplasament conform profil 3’-3’

c.1.2. Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 4m fata de aliniamentul str. Alba Iulia, de 3m fata de aliniamentul drumului nou propus si de 2m fata de aliniament - profil 3’-3’

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale vor fi de minim 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice si cea posterioara va fi de minim 5 m pentru locuintele ce se vor invecina cu zona Kaufland, conform plansei de Reglementari Urbanistice

- Distanta intre 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m

**c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public (sau privat pana la cedarea in domeniul public)

Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locative

- Drumul nou creat este propus a fi trecut in domeniul public . Forma de trecere poate fi vanzare , donatie sau expropiere.

- Loturile care au deschidere la str. Alba Iulia (NC. 144477 si NC. 145102) vor ceda teren pentru realizarea racorului la drumul nou creat .

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public (sau privat pana la cedarea in domeniul public), direct .

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

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

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

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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii edilitare propuse

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

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.3.4. Realizarea de utilitati in sistem propriu : - utilizarea de sisteme ecologice de incalzire si preparara apei calde prin pompe de caldura , - realizarea de rezervoare de retentive ape pluviale si utilizarea la stropitul gazonului si infiltrarea in sol, - folosirea panourilor fotovoltaice pentru iluminatul public si individual

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand eventuale echipamente tehnico-edilitare (PT) necesar functionarii locuintelor

-Se permite dezmembrarea loturilor in vederea realizarii de locuinte individuale/bifamiliale, cu conditia de a avea suprafata minima de 400mp si front stradal minim de 15m ,

Lotul cu Nr. Cad. 145343 are deschidere de 43,26m mai mare decat adancimea (27.79mp).

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

- regimul de înălţime maxim propus este S+P+2

- Hmax-coama - 12,0 m; Hmax cornisa = 10,0 m

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - 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, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnuleţelor si acoperişurilor 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;

- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =40% şi C.U.T. max = 1.5.

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI 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, minim 2 locuri/incinta

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin 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 proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m .

**4.2. Lb/Lm-** **zona locuinte subzona mixta locuinţe colective si locuinte individuale**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic, mediu de inaltime , amplasate izolat sau cuplat

a.2. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale , unitati invatamant

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte colective cu regim mediu mic-mediu izolate sau cuplate

-se admite realizarea la parterul locuintelor colective a unor societati de prestari servicii cu program de lucru 8.0-18.00

- locuinte individuale sau bifamiliale amplasate in sistem izolat

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

-constructii anexa:magazii, garaje, foisoare, gratare, piscine

-locuri de joaca amenajate pe fiecare lot cu locuinte colective

-constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

- sedii administrative si spatii pentru activitati liberale cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

* Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada cu respectarea regulamentului de publicitate al mun. Ploiesti

b.3. Utilizari interzise

- Comert

- unitati poluante

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

-Pentru toate categoriile de construcţii administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-  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 reducerea distantei

- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel putin 2 ore

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilele A-A si va fi la minim 4.5m din ax drum nou propus , si la minim 6.5m din ax drum nord, profil 3’-3’, conform Plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou propus (profil A-A) va fi de minim 3m , de 8 m (la profil 2’-2’) si de minim 2m la drumul situat pe latura de nord conform plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor de minim 3 metrii fata de limitele laterale si de minim 5m fata de cea posterioara.pentru loturile situate pe partea cu Kaufland

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

**c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public (sau privat pana la cedarea in domeniul public)

Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locativa

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public(sau privat pana la cedarea in domeniul public), direct .

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

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

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

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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

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

- Reţelele de alimentare cu energie electric, iluminat public, canalizare şi apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.3.4. Realizarea de utilitati in sistem propriu : - utilizarea de sisteme ecologice de incalzire si preparara apei calde prin pompe de caldura , - realizarea de rezervoare de retentive ape pluviale si utilizarea la stropitul gazonului si infiltrarea in sol, - folosirea panourilor fotovoltaice pentru iluminatul public si individual

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

Se permite dezmembrarea loturilor in vederea realizarii de locuinte colective cu conditia de a avea suprafata minima 800mp si front stradal minim 30m.

Se permite dezmembrarea loturilor in vederea realizarii de locuinte individuale/bifamiliale cu conditia de a avea suprafata minima de 400mp si front stradal minim de 15m.

Se permite si dezembrarea in mai mult de 3 loturi construibile cu conditia incadrarii in reglementarile de mai sus.

Pentru loturile de locuinte colective se permite ca adancimea sa fie mai mica decat deschiderea la strada.

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

Rh maxim.= S(D)+P+3+M sau Etaj retras , H cornisă maxim = 14 m, H coamă maxim = 16 m

**Pentru parcela NC. 144397 inălţimea construcţiilor - Rh maxim va fi conform plansei de reglementari urbanistice U-03.0 in trepte , si anume :**

**- P+2 pe latimea parcelei de 21m catre NC. 131192 si NC 145731**

**- P+3 pe latimea parcelei de 10m catre NC 145731,**

**- P+3+M sau Etaj retras pe latimea parcelei de 12m catre NC. 145731** c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

* + Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
  + Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
  + Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
  + Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
  + Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%
  + Sunt interzise imitatiile stilistice.
  + Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie.   
    Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.
  + aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
  + se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
  + se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
  + se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
  + se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

**POT = 40 %, CUT = 1,5**

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

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

|  |
| --- |
| - parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi 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 alte destinatii in afara celor de locuit. |
| -se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 50%.  Pentru fiecare apartament care va desevi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.  La locuintele individuale/bifamiliale se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativa |

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-se va asigura minim 20% spatii verzi

-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu.

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor (laterale si posterioare), cu înălţimea de maxim 2,0 m

**4.3. Ppr-Zona spatii verzi, subzone plantatii de protectie**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- spatii verzi

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Circulaţie rutieră

- echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spatii verzi de protectie

- spaţii plantate cu rol decorativ

- cai de comunicatii rutiere, pietonale, utilitati

- pergole , mobilier urban, Totem publicitar

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- Orice funcţiune de la b1 cu conditia obtinerii avizului Apanova in zona de protective a aductiunii de apa

-sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil trecerii in domeniul public a imobilului

b.3. Utilizari interzise

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

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

-Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agrement

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice-

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

Retragerea de la aliniament va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice-U.3.1

- Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu e cazul

**c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va face doar in zona spatiilor verzi(spatiu de intoarcere)

c.2.2. Accese pietonale -

- fiecare drum nou creat va fi prevazut cu trotuar de minim 1.5m latime , pe minim o latura a acestuia

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

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

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

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

- Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

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

- Reţelele de alimentare cu energie electric, canalizare şi apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

- Nu e cazul

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

-Nu e cazul

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

Nu e cazul

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

Nu e cazul

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

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

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

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 90%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m

**4.4. –Ccr - CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERĂ -**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcţiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcţională 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 condiţii

- orice constructie permisa cu conditia obtinerii avizului detinatorilor retelelor in zonele de protectiv ale acestora

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

**c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

Pentru drumul nou propus **A-A** se va asigura un profil de 9m compus din 6m parte carosabila, 1,5m trotuare pe ambele parti.

Pentru drumul nou propus **2’-2’** se va asigura un profil de 9m compus din 6m parte carosabila, 1,5m trotuare pe ambele parti.

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

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

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

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

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,8m

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**