



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ- ACTUALIZARE PLAN URBAISTIC ZONAL
PARC INDUSTRIAL PLOIESTI**
- Amplasament **MUN.PLOIESTI, SOS.PLOIESTI-TARGOVISTE, KM.8,
JUD PRAHOVA**
- Beneficiari: **PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**
- Data elaborării: **05.05.2020**

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

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

2. Corelări cu alte documentații

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

Zone cu servituti aeronautice

Pentru siguranța zborului și a activităților aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă și în vecinătatea acestora trebuie să se instituie și să se respecte cerințele, condițiile și restricțiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale aplicabile, respective condițiile din avizul AACR emis pentru prezenta documentatie.

Servituțiile aeronautice civile se stabilesc și se instituie în corelație directă cu specificul terenurilor de aeronautică civilă (categorie, caracteristici fizice, infrastructură

și echipamente, condiții de exploatare/ operare etc.) și cu particularitățile mijloacelor de navigație și/sau meteorologice implicate (tip, caracteristici tehnice, performanțe operaționale etc.).

Pentru siguranța zborului sunt obligatorii evaluarea și avizarea de către AACR a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coșuri de fum, macarale, arbori etc.) care depășesc limita de înălțime reglementată pentru zonele de referință, precum și a tuturor obiectivelor (instalații, amenajări, activități etc.) amplasate în zonele cu servituți aeronautice civile și care, prin prezență sau funcționare, pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta performanțele operaționale ale mijloacelor de navigație aeriană și meteorologice. Suplimentar acestei cerințe, este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice, inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare etc. (după caz), pentru obiective cum sunt:

În ZONA II:

În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri etc.) care depășesc înălțimea de referință;
- b) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice de mari dimensiuni, etc.);
- c) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde etc.) care depășesc înălțimea de referință sau care nu depășesc această înălțime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- d) pasaje rutiere supraînălțate;
- e) unități de morărit, silozuri etc.;
- f) gropi de gunoi, instalații de reciclare a deșeurilor etc.;
- g) stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- h) stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatari etc.);
- i) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor de navigație aeriană (acționări electrice de forță, sudură electrică etc.);
- j) activități/surse potențiale de incendiu, explozie etc. (excepție facând funcțiunea avizată –stație carburanti.);
- k) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase etc.);
- l) lansare de focuri de artificii, înălțare de baloane sau aeromodele etc.;
- m) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- n) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee etc.;
- o) instalare sau modernizare de mijloace de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere);
- p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

3. Condiții de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază.

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

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

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

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

5. Baza legală a elaborării

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

Ulterioare

ORDIN nr. 233 / 2016m pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificările si completările ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

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

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2008 (broșura) - 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 modificările

completările ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea 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 la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism

6. Zone si subzone funcționale – UTR N 9A

-Zona ID - Unitati industriale nepoluante si depozitare

-Zona mixta ID/IS -Unitati industriale si depozite si Institutii si Sevcicii

-Zona IS/T/ID - Institutii si Sevcicii si transport si unitati industriale si depozitare

-Zona IS -Institutii si servicii

-Zona CCr - Cai de comunicatie rutiera;

-Zona TE - Dotari tehnico-edilitare.

-Zona TH - Terenuri aflate permanent sub apa

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.- UTILIZĂRI ADMISE

- producție industrială și activități complementare administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc, direct legate de funcția de bază
- depozite si anexe industriale pentru produsele prelucrate
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sa cvasiindustrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare
- alei carosabile , pietonale, spatii verzi amenajate
- anexe administrative si de intretinere
- retele tehnico-edilitare, spatii verzi, imprejmui

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale – cu condiția amplasării acestora în proximitatea accesului în incintă, în zone special instituite etc.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul
- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.
- Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depasit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spatiilor de parcare , a procentului minim de spatii verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmand ca indicatorii urbanistici sa fie calculatii la cumulul acestor terenuri.
- Toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 si aprobarilor in vigoare
- Orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR (Zona 2 de servitude aeronautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip

- Activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;
- Orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate

- Platforme de precolectare a deseurilor urbane; Orice activitati care sunt surse de risc tehnologic;

- Orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din spatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea față de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in planșa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea între aliniament și regimul de alinare următoarele: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. În loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai puțin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea constructiei , dar nu mai puțin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m între ele, dar nu mai puțin de $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-un drum de minim 7,00m lățime sau circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

Art.10. Realizarea de rețele 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

Art.11. Proprietatea asupra rețelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.12. Parcelarea

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

Art.13. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+3

-Hmax 20m,

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

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

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

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

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatorii urbanistici maximali propusi

POT max = 60%

CUT max = 1,80

Imobilele la care POT al terenului este deja depășit se permit lucrări de modernizare, reconfigurare, reconfigurare, reconfigurare, reconfigurare, dar și lucrări de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depășit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spațiilor de parcare, a procentului minim de spații verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmând ca indicatorii urbanistici să fie calculați la cumulul acestor terenuri.

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

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 ~ 100 m², un loc de parcare la 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 ~ 1.000 m², un loc de parcare la 150m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

-la Construcții administrative.- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați;

Art.17. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi de protecție pe latura ce se învecinează cu zona de locuințe .

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmui - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, împrejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

-ZONA MIXTA ID/IS - UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SEVICII

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;
- showroom de prezentare cu desfacere a produselor finite
- producție industrială și activități complementare administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc, direct legate de funcția de bază
- depozite si anexe industriale pentru produsele prelucrate
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
- formare profesională;
- poli tehnologici, de cercetare
- Service-uri si spalatorii auto
- alei carosabile , pietonale, spatii verzi amenajate
- anexe administrative si de intretinere
- retele tehnico-edilitare, spatii verzi, imprejmui

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

-Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale – cu condiția amplasării acestora în proximitatea accesului în incintă, în zone special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul

- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

- Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depasit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spatiilor de parcare , a procentului minim de spatii verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmand ca indicatorii urbanistici sa fie calculatii la cumulul acestor

terenuri.- Toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 si aprobarilor in vigoare

- Orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR (Zona 2 de servitute areonautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip

-Activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;

Orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate

Platforme de pre colectare a deseurilor urbane; Orice activitati care sunt surse de risc tehnologic;

Orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din spatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea față de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1 .Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere urmatoarele: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-un drum de minim 7,00m lăţime sau circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

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

Art.10. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

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

Art.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările 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 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

Art.12. Parcelarea

Este permisă dezmembrarea loturilor cu condiţia ca loturile rezultate să aibă:

- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

Art.13. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+3

-Hmax 20m,

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă"

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

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatori urbanistici maximal propusi

POT max = 60%

CUT max = 1,80

Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , reconfigurare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depasit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spatiilor de parcare , a procentului minim de spatii verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmand ca indicatorii urbanistici sa fie calculatii la cumulul acestor terenuri.

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

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-activități desfășurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m², un loc de parcare la 25 m²;

-activități desfășurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

-activități desfășurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m²

-la Construcții administrative.- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați;

Art.17. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi de protecție pe latura ce se învecinează cu zona de locuințe .

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale și posterior, împrejmuirea stradală putând avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

IS/ID- INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI TRANSPORT ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

Societăți de transport, baze logistice,
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

- comerț engros de dimensiune mică și medie
-ateliere de reparații și întreținere a flotei auto
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

- producție industrială și activități complementare administrative, de depozitare

- parcaje destinate vizitatorilor, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale, showroom, puncte de desfacere a produselor fabricate, unități comerciale, spații verzi amenajate, drumuri de incintă

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- orice utilizare de la art.1 cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă
- dotări sociale, sportive și de agrement doar pentru angajați
- unități de cazare și alimentație publică pentru angajați,
- terminale CF doar în zonele cu infrastructura CF existentă

- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

- Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depasit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spatiilor de parcare , a procentului minim de spatii verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmand ca indicatorii urbanistici sa fie calculatii la cumulul acestor terenuri.

- Toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 si aprobarilor in vigoare

- Orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR (Zona 2 de servitude areonautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati de productie cu riscuri tehnologice, activitati industriale poluatoare, depozite de deseuri menajere sau de inalt risc

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea față de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere a: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 7,0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă
Art.8. Accese pietonale -

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

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

Art.10. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

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

Art.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările 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 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

Art.12. Parcelarea

Este permisă dezmembrarea loturilor cu condiţia ca loturile rezultate să aibă:

- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea,

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

-P+3

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”

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

Art.15- Indicatori urbanistici maximali propusi

POT max = 60%

CUT max = 1,80

Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depasit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spatiilor de parcare , a procentului minim de spatii verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmand ca indicatorii urbanistici sa fie calculatii la cumulul acestor terenuri.

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

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Locurile de parcare vor fi astfel dimensionate incat toata flota sa poata parca corespunzator in incinta

-activități desfășurate pe o suprafață de 10 ~ 100 m², un loc de parcare la 25 m²;

-activități desfășurate pe o suprafață de 100 ~ 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

-activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

-la Construcții administrative.- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați;

Art.17. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi de protecție pe latura ce se învecinează cu zona de locuințe .

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale și posterior, împrejmuirea strădărilor putând avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

IS- INSTITUȚII ȘI SERVICII

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

- comerț engros de dimensiune mică și medie

- sedii de firme, parcări destinate vizitatorilor, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale, showroom, puncte de desfacere a produselor fabricate, unități comerciale, unități de cazare și alimentație publică, , spații verzi amenajate, drumuri de incintă

-alei carosabile , pietonale, parcuri

-anexe administrative și de întreținere

-rețele tehnico-edilitare, împrejmuiri

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- orice utilizare de la art.1 cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă

- dotări sociale, sportive și de agrement doar pentru angajați

- toteme sau firme publicitare luminoase sau neluminoase amplasate conform HCL 122/2016 și aprobarilor în vigoare

- Imobilele la care POT al terenului este deja depasit se permit lucrari de modernizare, reconfigurare , recompartimentare, intretinere, dar si lucrari de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

- Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depasit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spatiilor de parcare , a procentului minim de spatii verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmand ca indicatorii urbanistici sa fie calculatii la cumulul acestor terenuri. - orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului AACR (Zona 2 de servitude aeronautica)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati de productie cu riscuri tehnologice, activitati industriale poluatoare, depozite de deseuri menajere sau de inalt risc

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea față de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea față de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m atat fata de limitele laterale ale imobilelor cat si fata de limitele posterioare

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces dintr-un drum de minim 7,00m lățime sau circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

Art.10. Realizarea de rețele 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

Art.11. 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.

- 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.12. Parcelarea

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare P.U.D. parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

Art.13. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+3

-Hmax 20m

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

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

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

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

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

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatori urbanistici maximal propusi

POT max = 60%

CUT max = 1,80

Imobilele la care POT al terenului este deja depășit se permit lucrări de modernizare, reconfigurare, reconfigurare, reconfigurare, întreținere, dar și lucrări de extindere cu maxim 70mp pentru realizarea unui eventual flux tehnologic.

Pentru imobilele cu procentul de ocupare al terenului deja depășit, se pot rezolva exigentele prezentului regulament, privind asigurarea spațiilor de parcare, a procentului minim de spații verzi, etc, pe un alt teren din proximitate pentru care beneficiarul are drepturi legale, urmând ca indicatorii urbanistici să fie calculați la cumulul acestor terenuri.

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

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Locurile de parcare vor fi astfel dimensionate încât toată flota să poată parca corespunzător în incintă

-activități desfășurate pe o suprafață de 10 ~ 100 m², un loc de parcare la 25 m²;

-activități desfășurate pe o suprafață de 100 ~ 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

-activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

-la Construcții administrative.- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați;

Art.17. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi de protecție pe latura ce se învecinează cu zona de locuințe.

- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 100m
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

Art.18. Împrejmuiți - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiți:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,0 m pe laterale și posterior, împrejmuirea stradală putând avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

TE- DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- echipamente și dotări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, drumuri de incintă, parcaje

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- orice utilizare de la art.1 cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă
- Orice utilizare permisă cu condiția obținerii avizului AACR (Zona 2 de servitute areonautică)

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la art.1

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă orientarea nord a bazinelor

Art.5. Amplasarea față de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament va fi de minim 5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 2m atât față de limitele laterale ale imobilelor cât și față de limitele posterioare

-Pentru construcții amplasate pe același lot se va respecta o retragere de minim 4m între ele, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea celei mai înalte

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces de 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- Se vor amenaja alei pietonale pentru personalul de intretinere

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

Art.10. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

Art.11. 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.

- 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.12. Parcelarea

Nu este permisă divizarea loturilor zonei functionale, exceptie facand necesitatea dării in administrare catre administratorii infrastructurii edilitare

Art.13. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- P+2

- Hmax 16m,

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

- aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatori urbanistici maximal propusi

POT max = 60%

CUT max = 1,80

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

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-la Construcții administrative.- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 2 salariați;

Art.17. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi de protecție pe latura ce se învecinează cu zona de locuințe .

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

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

Art.18. Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe aliniament, laterale și posterior, obligatoriu de gard viu.

Ccr- CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- drumuri de incintă , echipamente și dotări tehnico-edilitare, mobilier urban , piste biciclete

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- -orice construcție în zonele de protecție a CF, a LEA 20kV și conductelor Petrotrans, doar cu obținerea prealabilă a avizului favorabil din partea administratorului

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la art.1

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Aliniamentul se va retrage conform profilelor din planșa de Reglementari Urbanistice

Art.5.-CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Se vor resecta profilele stradale propuse

Art.6.-ÎMPREJMUIRI

-gardurile vor fi tratate conform prevederilor specifice zonelor functionale cu care se învecinează

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.7.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max--%

Art.8.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max--

Zona TH-Zona terenuri aflate permanent sub ape

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de îmbunătățiri funciare-canal irigații
- poduri, podete
- echipare tehnico-edilitară
- regularizări, aparări de mal, decolmatări
- spații verzi/drumuri în zona de protecție

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- orice utilizare permisă cu condiția obținerii avizului administratorului canalului

Art.3.-UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de construcții cu excepția celor de la art. 1,2

ÎN T O C M I T

Arh. BOGDAN GEORGESCU