

REGULAMENT DE URBANISM

MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELĂ CONSTRUIBILĂ, RETRAGERI LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI ZONA CU SERVICII ÎN ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII PENTRU CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE S+P+3E / S+P+3E retras (CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI POT ȘI CUT)
municipiul **PLOIEȘTI**, str. Veronica Micle nr. 23

Pr. nr. 10 / iun. 2021

- Beneficiari : **AMUZA ROXANA – LOREDANA și AMUZA AURELIAN**

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 DE URBANISM AFERENT PUZ :

MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELĂ CONSTRUIBILĂ, RETRAGERI LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI ZONA CU SERVICII ÎN ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII PENTRU CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE S+P+3E / S+P+3E retras (CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI POT ȘI CUT)

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Veronica Micle nr. 23

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 **SUTR S 3A**.

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 (951 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 ELABORARII

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 :

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ (PFA Căpitan V. Viorel), sc. 1 : 500, vizată de OCPI Prahova
- PUG + RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209 / 1999 și 382 / 2009
- PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest”, aprobat cu HCL nr. 384 / 24.11.2009, modificat și prelungit valabilitatea prin HCL nr.112 / 27.03.2015
- Informații din certificatul de urbanism nr. 640/09.06.2021 eliberat de Primăria municipiului Ploiești
- Studiul geotehnic (SC COGES GRUP SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (arh. Alina Frâncu)

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 **SUTR S 3A**

Prezenta documentație are ca obiect :

- modificare caracteristici parcelă construibilă, retrageri laterale și posterioară
- schimbare destinație teren din „zona cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS”, subzona cu regim de înălțime P+2, în regim cuplat” – CS1” în „**zonă mixtă : locuințe colective și servicii**” – „**Lb / IS**” pentru construire bloc locuințe S+P+2+3 retras, cu păstrarea indicatorilor urbanistici POT și CUT

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 unui bloc de locuințe colective cu regim redus de înălțime (maxim P+3 supateran), prevăzut cu spații de parcare la subsol, 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 rețelelor, 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 ȘI SERVICII

„CCR” – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- servicii aferente zonelor rezidențiale, activități nepoluante
- circulații
- utilități
- spații plantate

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe colective cu regim redus de înălțime (max P+3 supraterran), în regim izolat;
- se acceptă „mansardă” în loc de „etaj 3” și subsol sau demisol
- servicii profesionale
- amenajări aferente locuințelor situate în imobile colective : locuri de joacă pentru copii, foișoare, adăposturi pentru animale de companie, platformă gospodărească (depozitare pubele, băător covoare)
- alei carosabile și pietonale, parcări (proprie)
- spații verzi (aferente circulațiilor rutiere și decorative)
- rețele tehnico-edilitare
- împrejurimi perimetrare și despărțitoare
- panouri publicitare, firme și reclame (fără conținut licențios)

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- 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

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari :
 - funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații, curățători chimice, etc.
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor cu funcțiunea de circulație (holuri acces, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc)
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitare en gros sau mic gros, materiale refoșabile
- construcții provizorii de orice natură (garaje, magazine, chioșcuri comerciale)

- construcții, amenajări și activități care nu respectă prevederile OMS nr. 119/2014 :
 - gararea/parcarea unor autovehicule de mare tonaj (furgonete peste 3,5 tone, microbuze, remorci, etc) precum și activități de întreținere și reparații auto
 - desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonoră
- dispunerea antenelor - satelit sau a cablurilor TV în locuri vizibile din circulațiile publice

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție sau amenajare până la întocmirea unui Studiu geotehnic detaliat, verificat Af
- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai concomitent cu realizarea infrastructurii (accese, rețele)

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de realizare a acceselor în incintă și clădire
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4 în zona destinată acceselor și locurilor de parcare
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru ceilalți locatari

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

- să asigure însorirea încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă (OMS nr. 119/2014, art. 3, alin.1)
- 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 și de însorirea maximă din timpul verii
- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor (Anexa nr. 3 din RGU, pct. 3.10)

Art.10 - Amplasarea față de drumurile publice

- 10,60 m / ax existent str. Veronica Micle

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 6,00 m / aliniamentul existent la str. Veronica Micle (conform PUZ aprobat)
- 2,00 m / aliniamentul existent la str. Cheia (în dreptul peretelui), respectiv 0,60 m (în dreptul balconului)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 2,00 – 1,95 m / limitele laterale 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 auto în incinta studiată (inclusiv pentru parcare de la subsolul blocului propus) se va efectua dinspre str. Veronica Micle. 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;
- accesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă mixtă rezidențială + servicii;
- accesele 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
- 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 străzilor și blocului

Art. 15 – Parcaje

- Pentru parcare autoturismelor aferente blocului, s-au prevăzut un total de **18 locuri**, din care :
 - 10 locuri la subsolul blocului propus
 - 8 locuri supraterane, amenajate pe o platformă din dale înierbate cu acces direct din str. V. Micle

Notă :

- Accesul la parcare din subsol se va realiza prin racordare simplă pe lățimea de minim 3,50 m.
- Prin grija beneficiarului, se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiectul de drumuri.

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 investitorii interesați – inițiatorii PUZ (soții AMUZA ROXANA – LOREDANA și AMUZA AURELIAN).

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 rețelilor 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 rețelilor 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 si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

- Administrarea incintei se va organiza în sistem de condominiu *.
- Nu se admit dezmembrări pentru alte funcțiuni

* Definițiile termenului de „condominiu” se regăsește 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 (citat) :

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

- **S(D)+P+3E / S(D)+P+2+3 retras**
- Hmax = 15 m, măsurati de la cota terenului amenajat

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 : 60 %** (conform PUZ aprobat)

Art. 22¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 1,8** (conform PUZ aprobat)

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, etc.

Notă importantă : Prin PUZ s-a propus o suprafață de 128,80 mp spații verzi, reprezentând un procent de 21,18 % din total incintă, ceea ce înseamnă 5 mp/locatar !

Art. 24 - Împrejuriri

- la aliniamentul la str. Cheia : transparente, Hmax = 1,80 m
- pe limitele laterale : opace, H max = 2,00 m

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

- spații verzi și mobilier urban
- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- spații verzi și 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 impietează 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 impietează 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 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

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul auto în incinta studiată (inclusiv pentru parcare de la subsolul blocului propus) se va efectua dinspre str. Veronica Micle, pentru care se menține profilul existent (9,00 m) :

- 5,20 m : parte carosabilă
- 2,00 m : trotuar, pe partea amplasamentului
- 1,80 m : trotuar, pe partea opusă

Str. Cheia va fi reamenajată în limitele cadastrale existente (4,30 m între aliniamente) :

- 3,60 m : parte carosabilă
- 0,70 m : trotuar pe o parte (a amplasamentului)

Acest profil corespunde normelor privind lățimea minimă reglementată pentru străzi cu sens unic și permite accesul autospecialelor

Art. 14 - Accese pietonale

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarele aferente străzilor Veronica Micle și Cheia.

Art. 15 – Parcaje

Pentru parcare autoturismelor aferente blocului, s-au prevăzut un total de **18 locuri**, din care :

- 10 locuri la subsolul blocului propus, sub un unghi de 90°, cu dimensiunile de 5,00 x 2,50 m și spațiu de manevră necesar astfel încât intrarea și ieșirea să se realizeze numai cu fața autoturismelor
- 8 locuri supraterane, amenajate pe o platformă din dale înierbate cu accesibilitate directă din str. Veronica Micle, sub un unghi de 90° și având dimensiuni de 5,00 x 2,50 m fiecare

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 „Lb / IS”

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. 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 – Spatii verzi

Art. 24 – Împrejuriri

- nu e cazul

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SUTR S 3A

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi