



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA PENTRU CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATA 89.137 mp) – VARIANTA 3**
- Amplasament: **Mun. Ploiesti, Str. Alba Iulia, T65, Parc. A8/25/2, A8/28,...,A8/79 (Nr. cadastral 148150), Parc. A8/25/1, Nr. cadastral 148150 - intravilan, Jud. Prahova.**
- Beneficiari: **FURTOS MIHAELA**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ -zona delimitată 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

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. Prezentul regulament respectă prevederile Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximi prevăzute prin acestea.

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 înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximi, 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 și completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

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

HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și 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/N116.08.2000 (broșura) - 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 completările ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din România

- **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, cu modificarile completarile ulterioare

6.Zone si subzone funcționale –

- UTR N 7.3

Lb - ZONA LOCUINTE COLECTIVE – Lb1, Lb2, Lb3

SP1- ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT

PPR – ZONA SPATII VERZI-PERDELE DE PROTECTIE

Ccr – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE

CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. Lb - ZONA LOCUINTE COLECTIVE – Lb1, Lb2, Lb3

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic (Lb1), mediu(Lb2) si mare(Lb3) de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- comert si servicii administrative
- unitati de invatamant (gradinita, scoala)
- cabinete medicale, dispensare, clinici medicale
- amenajarea unor activitati liberale
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje.
- Locuri de joacă pentru copii și spații practicare sport în aer liber;
- Construcții și amenajări exterioare: terase, pergole, amenajari de spatii plantate inclusiv cu luciu de apa, fantani arteziene, imprejmui, etc;
- Spații verzi amenajate: gazon, arbori, flori, alte plantații;
- Mobilier exterior urban: bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat/lămpi de exterior, etc.
- Panouri fotovoltaice;
- Stații de încărcare pentru autoturismele electrice;
- Signalistica, panouri și firme luminoase, reclame, iluminat nocturn perimetral și ambiental în incintă, alte asemenea în vederea promovării investiției in cadrul incintei cartierului rezidential;

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Terenul se invecineaza cu Frontul de captare Nord Est, intrand sub incidenta restrictiilor impuse de legislatia privind zonele de protectie sanitara cu regim sever si de restrictie si sub incidenta restrictiilor privind zona de protectie hidrogeologica, conform HG 930/ 2005. Se va respecta HG . 930/ 2005 privind instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever pentru perimetrele fronturilor de captare, a statiilor de pompare si a

conductelor de aductiune, in cazul de fata 10m stanga-dreapta de la generatoarea laterala a conductei de aductiune.

- pentru zona sanitara cu regim sever conform HG 930 / 2005, sunt interzise toate activitatile prevazute precum: Amplasarea de constructii sau amenajari care nu sunt legate direct cu exploatarea sursei si a instalatiilor; Depozitarea de materiale; Traversarea zonei de catre sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu exceptia celor ce se colecteaza prin canalizarea aferenta a obiectivului protejat; Nu sunt permise niciun fel de interventii asupra stratului de sol activ si asupra depozitelor acoperitoare ale acviferului; Terenul aferent zonei de protectie sanitara cu regim sever va fi protejat impotriva eroziunii si inundatiilor, toate lucrarile vechi de excavatii deschise si galerii, canale, puturi, foraje, planificari de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrarii ape/or cu potential poluant; Terenurile cuprinse in zonele de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante paioase si de pomi fructiferi, in conditii care sa nu provoaca degradarea lucrarilor de alimentare cu apa; Utilizarea ingrasaminte/or animale sau chimice, a substantelor fitofarmaceutice; Irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate; Culturile care necesita lucrari de ingrijire frecventa sau folosirea tractiunii animale; Pasunatul.

Pentru zona sanitara cu regim de restrictie conform HG 930 / 2005 sunt interzise urmatoarele: Depozitarea, stationarea sau introducerea in subteran a substantelor (substante radioactive, fenoli, gudroane, substante fitosanitare, petrol, uleiuri, cianuri, meta/e toxice etc.); Efectuarea de irigatii cu ape uzate neepurate; Depozitarea pe sol si utilizarea de stimulenti de crestere, substante fitosanitare pentru protectia plantelor si upa impotriva daunatorilor in agricultura si silvicultura; Infiltrarea de ape reziduale; Depozitarea de gunoarie; Amplasarea de platforme de gunoi sau containere cu deseuri; Excavatii (decopertarea stratului protector al acviferului); Utilizarea de substante fitofarmaceutice care nu se degradeaza in mai putin de 10 zile; Cresterea si/ sau pasunatul/animalelor; Depozitarea de gunoarie animale; Executarea de lucrari de drenaj; Executarea de constructii si I sau amplasare de constructii si depozitare de materiale; Amplasarea de bazine neetanse pentru ape reziduale, puturi absorbante, haznale cu groapa simpla; Amplasarea de locuinte, daca nu dispun de un sistem de canalizare care sa transporte apele reziduale si pluviale, in conditii de deplina siguranta, in afara zonei de protectie sanitara cu regim de restrictie; Executarea de constructii pentru activitati industriale si agricole; Spalarea masinilor si efectuarea schimburilor de ulei; Transportul pe conducte al substantelor poluante de orice fel, etc;

- in concordanta cu avizul de la DSP Ph nr. 556/20.09.2022 se vor respecta urmatoarele conditii: Se vor asigura zonele de protectie sanitara intre teritoriile protejate (zone de locuit , etc.) si intreprinderile agricole , agro-zootehnice si industriale sau o serie de unitati care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort si unele riscuri sanitare (cimitir , statie de epurare , platforma de gunoi , etc.) in conformitate cu prevederile O.M.S. nr. 119/ 2014, modificat si completat cu OMS 994/2018; Vor fi respectate prevederile art. 3 din OMS 119/2014, modificat si completat cu OMS 994/2018 referitoare la insoirea camerelor de locuit ale locuintelor; Alimentarea cu apa potabila curenta (rece si calda) se va face prin racordare la reseaua stradala sau dintr-o sursa proprie avizata sau verificata sanitar. Racordurile si bransamentele vor respecta HGR 930/2005; Apele reziduale fecaloid-menajere vor fi evacuate in reseaua de canalizare a localitatii sau in fose septice vidanjabile impermeabilizate , amplasate la distantele minime de 3 metri fata de conductele retelei de distributie a apei potabile, 10 metri fata

de locuintele vecine, 20-50 metri fata de sursele locale de apa potabila (fantani, pompe de mana).

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- comert, alimentatie publica si servicii doar la parter si etajul 1 al imobilului
- invatamant privat de tip after-school, cabine medicale individuale, unitati

financiar bancare

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

- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului.
- Circulatii carosabile si pietonale subterane cu conditia asigurarii iluminarii necesare

-Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului sau pe frontonul superior conform regulament cadru privind publicitatea stradala in MUNICIPIUL PLOIEST

b.3. Utilizari interzise

- Activitati poluante

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- camerele de locuit 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 puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei.

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul la str.Alba Iulia va respecta profilul 1`-1` și va fi la minim de 6,95 m din ax. Aliniamentele drumurilor propuse prin prezentul PUZ vor respecta profil A-A de 6 m din ax, pofil B-B-de 5 m din axul drumului, profil 2-2 de 13m din ax pentru drumul propus pe linia puturilor

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul la str.Alba Iulia va fi de 23,50 m.
- Retragera fata de aliniamentul drumurilor propuse pe directia est-vest, profil A-A este de minim 9m.
- Retragera fata de aliniamentul drumului de pe linia puturilor este de minim 5m
- Retragera fata de aliniamentul drumului propus partial ca pasaj subteran va fi de minim 5m pentru portiunea supraterana a acestuia

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile fata de zona de locuinte individuale va fi de minim 5m/10m conform plansei de Reglementari Urbanistice pentru Lb – VARIANTA 1
- Retragerile fata de zona de locuinte individuale va fi de minim 5m/10m conform plansei de Reglementari Urbanistice pentru Lb, iar retragera din vecinatatea IS va fi 0,0 m – VARIANTA 2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Lotul poate fi accesat carosabil din strada Alba Iulia si din strada propusa in lungul liniei puturilor dupa realizarea integrala a acesteia prin trama de drumuri nou propusa.

-Este interzisa receptionarea blocurilor fara realizarea in prealabil a circulatie de deservire a acestora.

c.2.2. Accese pietonale -

- Locuintele colective vor avea obligatoriu acces pietonal cu latime de minim 1.2m din trotuarele aferente cailor de comunicatii
- Locuintele colective prevazute cu spatii comerciale/servicii la parter vor fi prevazute cu rampe de acces pentru persoanele cu handicap

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

c.3.1.. 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.

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

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

- Este interzisa receptionarea locuintelor colective fara realizarea in prealabil a echiparii edilitare de deservire a acestora

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

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

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

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

Este permisa divizarea parcelei conform zonarii functionale si pentru fiecare locuinta colectiva in parte cu conditia ca lotul astfel rezultat sa respecte cumulativ toate regulile prezentului RLU. Se pot si dezmembra doar amprentele locuintelor colective cu trotuarele de garda aferente, pentru a putea fi apartamentate, cu conditia ca indicatorii urbanistici sa fie respectati, raportat la lotul initial.

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

$Lb1-Rh = S/D+P+2$, $H_{max} = 12$ m

$Lb2-Rh = S/D+P+3$, $H_{max} = 15$ m

$Lb3-Rh = S/D+P+8$, $H_{max} = 33$ m

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

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 10%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- 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

- 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.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-- **POT = 40 %**, **CUT = 1,8**

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJUMIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

- se va asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

- funcțiunile de servicii vor avea asigurate locuri de parcare suplimentar cu respectarea HGR 525/1996

Construcții financiar-bancare

-Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- se va asigura minim 20% spații verzi
- spațiile neconstruite vor fi înierbate și 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 în care se vor amenaja Împrejmuirile 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 și delimitarea parcelei cu gard viu

4.2. SP – ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- spații verzi amenajate

a.2. Funcțiunile complementare admise

- echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnico – edilitare;
- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.
- construcții și dotări tehnice
- pergole, mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiții

- cai de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, doar cu avizul administratorului infrastructurii edilitare în zona de protecție a careia se realizează
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP1,

- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP1;

b.3. Utilizari interzise

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat
- se interzice realizarea de împrejurări mai aproape de 10 m fata de aductiunea de apa.

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Conform normelor tehnice

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, conform profil B-B – 5 m si conform profil 1-1 strada Alba Iulia – 6,95m.

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

- Se vor respecta retragerile de la aliniament, respectiv de 3 m, fata de strada Alba Iulai si drumul nou propus.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Toate amenajarile se vor realiza cu respectarea Codului Civil si a normelor Sanitare.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va face doar in parcarile amenajate. Este permis doar accesul de intretinere, si interventii

c.2.2. Accese pietonale -

- Se pot amenaja alei inierbate

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

c.3.1.. 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.

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

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizare și apă realizate pe domeniul public sunt proprietatea publică, 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.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei funcționale

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- regimul de înălțime maxim propus este P
- Hmax-coama - 6m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

- materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;

- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuanțe lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristică admisă : pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = 10% (cu suprafețele de agregare) și C.U.T.max = 0,1.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru această zonă

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejurimi transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,6m$;
- împrejurimi opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m

4.3. Ppr – Zona spatii verzi-perdele de protectie

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - spatii verzi amenajate
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - spatii de joaca si agrement

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - spatii verzi amenajate
 - dotari de agrement (trambulina, leagan, topogan, etc)
 - după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
 - spații plantate cu rol decorativ

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie
- sunt permise a fi autorizate lucrari edilitare prealabil trecerii in domeniul public a imobilului

b.3. Utilizari interzise

- se interzice orice alt tip de constructie fata de cele precizate la b1 si b2.

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale si administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire 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 ,

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 față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice-13m din ax conform profil stradal .

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

- Utilizarile premise se pot amplasa oriunde in cadrul zoni functionale cu respectarea Codului Civil pentru vegetatie

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-Utilizarile premise se pot amplasa oriunde in cadrul zoni functionale cu respectarea Codului Civil pentru vegetatie

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura prin/catre zona functionala

c.2.2. Accese pietonale -

- Accesul se va asigura prin/catre zona functionala

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

c.3.1.. 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.

c.3.2. 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 ediliatare propuse

c.3.3. 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 electric, canalizare și apa sunt proprietatea publică, 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.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - 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 construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Catre vecinatati vegetatia, in functie de inaltime se va amplasa cu respectarea Codului Civil

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-Nu e cazul

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

Locurile de parcare din cadrul zonei functionale vor fi obligatoriu inierbate

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin 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 $H_{max}=1,6m$;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m

4.4. -Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ -

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente și dotari tehnico-edilitare, spații verzi

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- orice construcție permisă cu condiția obținerii avizului detinatorilor rețelilor în zonele de protecție ale acestora
- se permite dezmembrarea individuală a loturilor de parcare și înstrăinarea acestora către viitorii proprietari ai locuințelor colective/spațiilor comerciale.

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Strada Alba Iulia

Tronsonul studiat, în prezent este asfaltat dispunând de 2 fire de circulație, alcatuit din 7,00 m parte carosabilă, încadrată de trotuar și spațiu verde pe partea dreaptă și spațiu verde pe partea stângă având o lățime cadastrală de 13,25 m, conform profil transversal 1-1—existent și se propune modernizat conform profil 1-1, ce a făcut parte din PUZ-ul anterior aprobat, cu următoarele elemente:

- 2 x 3,50 m parte carosabilă
- Dreapta 1,30 m spațiu verde
- 1,50 m trotuar
- Stanga 0,45 m spațiu verde
- 1,50 m pista biciclete
- 1,50 m trotuar

Drumul Puturilor nu se poate da in circulatie dar conform PUZ Carino se propune un drum paralel cu drumul Puturilor ce va debusa in DJ102

Astfel se va propune REZERVAREA terenului pentru amenajarea drumului interior pozat paralel cu Drumul Puturilor dar amplasat la distanta de 10,0 m fata de conducta de aductiune , conform profil transversal 2-2—preluat din PUZ Cartier Carino , avand urmatoarele elemente :

2 x 7,00 m parte carosabila
cu zona mediana de 2,00 m spatiu verde
Stanga : 1,00 m trotuar
Dreapta : 2,00 m spatiu verde si 3,00 m trotuar
Ampriza totala de 22,00 m .

Amenajare acces principal /acces secundar
Accesul principal

Se propune spre amenajare un acces principal prin amenajarea unei minigiratii , conform plansei de Reglementari Urbanistice , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Elemente geometrice ale minigiratiei studiate :

- numarul si latimea benzilor, pe fiecare brat al intersectiei;
- numarul, lungimea si latimea benzilor si pentru viraje;
- configuratia si dedicatia benzilor;
- declivitatea (inclinarea longitudinala) carosabilului pe fiecare brat;
- raza de racordare a bordurilor;
- lungimea maxima de stocaj;
- alte elemente particulare.

Se va amenaja o intersectie tip minigiratie ,cu calea inelară alcătuită dintr-o parte carosabilă propriu zisă de 5,50 m latime, încadrată de borduri denivelate .

Calea inelara va fi prevazuta cu imbracaminte asfaltica , incadrata de un inel de siguranta .

Partea carosabila a caii inelare va avea panta unica de 2,5% dinspre inelul de siguranta spre exteriorul minigiratiei.

Raza insulei centrale va fi de 6,00 m, insula centrala va fi incadrata de un inel de semnalizare .

Căile de intrare in giratie vor avea lățimea de minim 4,50 m și vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 12,00 m.

Căile de ieșire vor avea lățimea de minim 4,50 m și vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 15,00 m.

Accesul secundar

Se propune spre amenajare un acces secundar prin racordare simpla , cu relatie de dreapta , conform Planului de situatie , anexat , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Se va amenaja un acces simplu prin racordare prin raze de 7,00m pe latimea minima de 7,00 m .

Acces exclusiv sediu administrativ

Deasemeni se propune un acces ce va deservi exclusiv parcare destinata sediului administrativ al viitorului cartier rezidential, prin racordare simpla ,cu relatie de dreapta, conform Planului de situatie , anexat ,

Acest un acces simplu se va realiza prin racordare cu raze de 5,00 m pe latimea minima de 6,00 m , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Trama stradala majora de pe terenul studiat , va fi bazata pe drumuri de acces interioare , conform profilelor propuse A-A si B-B .

Profilul A-A , avand urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila
Dreapta 5,00 m parcare
1,50 m trotuar
Stanga 1,50 m trotuar
1,00 m spatiu verde
Ampriza totala de 16,00 m

Profilul B-B , avand urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila
2 x 1,50 m trotuar
Ampriza totala de 10,00 m

Rampele de acces catre subsolurile imobilelor se vor racorda la carosabilul drumurilor interioare prin raze de 6,00 m pe latimea de minim 5,50 m si vor avea panta de maxim 18%.

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

c.3.1.. Extinderea rețelelor 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 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 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 $H_{max}=1,8m$

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

