



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: **P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI STABILIRE REGLEMENTARI CU INDICATORI URBANISTICI – UTR - N6a / Lb**
- Amplasament: **mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 192bis, jud. Prahova**
- Beneficiari: **MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.**
- 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

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

- UTR N6a

Lb - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE

Iscx/Lmx – ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MIXT

Ppr – SUBZONA SPATII VERZI-PERDELE DE PROTECTIE

CCR – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ

Lb - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale

art.3. Funcțiunile complementare admise

- comert, alimentatie publica si servicii administrative, agenti bancare

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuinte colective
- comert, alimenatie publica si servicii (restaurant, cafenea, sala de fitness, piscina acoperita, salon infrumusetare).
- invatamant privat de tip after-school, cabinte medicale individuale, unitati financiar bancare.
- Locuri de joacă pentru copii și spații practicare sport în aer liber;
- Construcții și amenajări exterioare: terase, pergole, piscina , 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.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje la subsol/demisol).
- 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 în cadrul incintei cartierului rezidențial;

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire.
- sedii administrative și spații pentru activități liberale cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00.
- învățământ privat de tip after-school, cabinete medicale individuale, unități financiare bancare.
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului sau pe frontonul superior conform regulament cadru privind publicitatea stradală în MUNICIPIUL PLOIESTI.
- Orice construcție cu condiția evaluării impactului asupra sănătății populației conform OMS 119/2014 art. 20 alin 6 prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației conform OMS 1524/2019,
- Se vor respecta prevederile HG nr. 930/ 2005 Cap.V privind „măsurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică”, respectiv prevenirea poluării apelor subterane; În acest sens, având în vedere faptul că aceste terenuri sunt situate în perimetrul de protecție hidrogeologică, în amonte și în imediata vecinătate a frontului de captare Nord-Est, alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate în PUZ se va face centralizat, printr-o rețea de distribuție a apei potabile. Nu se vor realiza foraje individuale. De asemenea, evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va face printr-un sistem centralizat de conducte de canalizare. La elaborarea proiectului se vor respecta reglementările în vigoare (SR 8591/ 1997). privind amplasarea de construcții și instalații subterane noi față de rețelele de apă potabilă și canalizare existente pentru zonele de intersecție și/ sau paralelism; se vor lua măsuri de protecție în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare.
- Racordarea la rețeaua de canalizare publică, conform art. nr. 141 pct (1) din Regulamentul Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare aprobat prin HCL Ploiesti nr. 320121.12.2007, hotărâre modificată și completată cu HCL Ploiesti nr. 90/ 31.03.2010.

art.6. Utilizări interzise

- Activități poluante

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- camerele de locuit vor avea lumina naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire asupra sănătății populației pentru reducerea distanței.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasamentul are acces din De 108/140.
- Retragera din axul drumului str.De 108/140, până la aliniament va respecta profilul S.04 variind între 4 m – 5,7 m.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul la De108/140 va fi tot de 10 m.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale variaza de la 7,5 m si 10 m pe latura sud-estica, 10 m pentru latura nord-vestica si 6 m pe latura posterioara (sud-vest).
- Modul de construire – izolat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul auto se va realiza din drumul de acces din nord De108/140
- Este interzisa receptionarea blocurilor fara realizarea in prealabil a circulatie de deservire a acestora.

art.12. Accese pietonale

- Locuintele colective vor avea obligatoriu acces pietonal din trotuarele aferente cailor de comunicatii atat din De108/140, cat si din Bulevardul Republicii.
- Locuintele colective prevazute cu spatii comerciale/servicii la parter vor fi prevazute cu rampe de acces pentru persoanele cu handicap

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. 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.

art.14. 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.

art.15. 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea:

- Este permisă divizarea parcelei conform zonării funcționale și pentru fiecare locuință colectivă în parte cu condiția ca lotul astfel rezultat să respecte cumulativ toate regulile prezentului RLU. Se pot și dezmembra doar amprentele locuințelor colective cu trotuarele de gardă aferente, pentru a putea fi apartamentate, cu condiția ca indicatorii urbanistici să fie respectați, raportat la lotul inițial.

- se permite dezmembrarea individuală a loturilor de parcare și înstrăinarea acestora către viitorii proprietari ai locuințelor colective/spațiilor comerciale.

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

Rh = S/D (parcaje)+P+4; Hmax = 20m

art.18. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

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

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

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile 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 locativa. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberala 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.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile 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.
- se vor realiza/asigura diferite tipologii de plantatii precum: - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (arbori meliferi: tei, salcam, salcie, plop, paulownia s.a.); plantațiile joase, arbusti foioși și răsinosi (inclusiv gard viu: ligustrum vulgare, iarbă albastră s.a.); plantatii floricole și gazon.

art.22. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.:

- În 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

Iscx/Lmx – ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/LOCUINTE COLECTIVE
CU REGIM DE INALTIME MIXT

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Acces pietonal

art.3. Funcțiunile complementare admise

- Nu e cazul

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- Acces pietonal
- mobilier urban;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces pietonale, spatii plantate, imprejmuiiri etc.)

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire.
- Racordarea la rețeaua de canalizare publica, conform art. nr. 141 pct (1) din Regulamentul Serviciului de Alimentare cu Apa si Canalizare aprobat prin HCL Ploiesti nr. 320121.12.2007, hotarare modificata si completata cu HCL Ploiesti nr. 90/ 31.03.2010.

art.6. Utilizari interzise

- Activitati poluante

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- Nu e cazul

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasamentul are acces din Bulevardul Republicii;
- Retragera din axul drumului la Bulevardul Republicii pana la aliniament va respecta profilul 1-1 si va fi de 12.3m.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul la str.Bulevardul Republicii va fi de 10 m.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragera fata de ambele laturi laterale va fi de 1,00 m.
- Retragera posterioara va fi de 1,00 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul pietonal se va realiza din drumul Bulevardul Republicii.
- Este interzisa receptionarea blocurilor fara realizarea in prealabil a circulatie de deservire a acestora.

art.12. Accese pietonale

- Locuintele colective vor avea obligatoriu acces pietonal din trotuarele aferente cailor de comunicatii atat din De108/140, cat si din Bulevardul Republicii.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. 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.

art.14. 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.

art.15. 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. 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.

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

Rh = -; Hmax = -

art.18. 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 : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

-- **POT = -%, CUT = -**

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

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile 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.

art.21. 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.
- se vor realiza/asigura diferite tipologii de plantații precum: - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (arbori meliferi: tei, salcam, salcie, plop, paulownia s.a.); plantațiile joase, arbuști foioși și răsinoși (inclusiv gard viu: ligustrum vulgare, iarbă albastră s.a.); plantații floricole și gazon.

art.22. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.:

-În 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

Ppr – SUBZONA SPATII VERZI-PERDELE DE PROTECTIE

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone funcționale:

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- spații verzi amenajate

art.3. Funcțiunile complementare admise

- spații de joacă și agrement

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- spații verzi amenajate
- dotări 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

art.5. Utilizări permise cu condiții

- Orice funcțiune de la art.4 cu condiția amenajării accesului conform soluției de circulație.
- sunt permise a fi autorizate lucrări edilitare prealabil trecerii în domeniul public a imobilului.

art.6. Utilizări interzise

- se interzice orice alt tip de construcție față de cele precizate la art. 4 și art. 5.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. 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 distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

- 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

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice- 22,3m din ax conform profil stradal.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

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

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Nu e cazul.

art.12. Accese pietonale

- Accesul se va asigura prin/catre zona functionala

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. 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.14. 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

art.15. 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, 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 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea:

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Nu e cazul

art.18. 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi:

- Nu e cazul

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

art.20. 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.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile 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%.

art.22. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - 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.

CCR - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ -

1. Generalități

art.1.Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominant

- Cai de comunicatii rutiere

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare , spatii verzi

art.5. Utilizări permise cu condiții

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

art.6. Utilizari interzise

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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

Tronsonul de B-dul Republicii studiat, conf Plan de situatie anexat ,deserveste riveranii din aceasta zona si tranzitul , avand in prezent o ampriza de 25,70 m intre limitele cadastrale cu parte carosabila de minim 14,80 m.

Profilul B-dului Republicii se propune mentinut avand urmatoarele caracteristici :

14,80 parte carosabila –

Stanga:

var 0-3,0 m refugiu Buss

1,00 m spatiu verde

1,50 m trotuar

Incadrat de spatii verzi pana in limitele cadastrale 0,5-3,5 m

Dreapta:

2,00 m spatiu verde

1,50 m trotuar

Incadrat de spatii verzi pana in limitele cadastrale 1,4 m

Conform profil transversal anexat 1-1.

Tronsonul de drum studiat De 108/140, conf Plan de situatie anexat, deserveste riveranii din aceasta zona si tranzitul avand o ampriza intre limitele cadastrale , variabila incadrata intre 10,30 -8,10 m , avand in prezent parte carosabila de minim 5,00 m.

Conform reglementarilor din PUG Blejoi si Profilului S0.4, De 108/140, se propune avand urmatoarele caracteristici :

6,00 parte carosabila –

2 x 1,00 m trotuar

Incadrat de spatii verzi pana in limitele cadastrale

Modernizarea propusa a De 108/140, prin prezenta documentatie are ca reper fix, marginea drumului asfaltat cu largire numai spre terenul studiat , astfel in cazul modernizarii, Conform Plan de situatie si profil transversal anexat S 0.4 nu se vor afecta limitele de proprietate adiacente carosabilului De 108/140, studiat.

Se vor asigura in incinta studiata, 97 locuri de parcare asigurandu-se un coeficient parcaje de minim 1,5 recomandat, defalcate astfel:

- 52 locuri de parcare la sol, in incinta studiata , pozate sub un unghi de 90 grade , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m si spatiu de manevra necesar astfel incat atat intrarea cat si iesirea sa se realizeze numai cu fata autoturismelor .
- In subsolul/demisolul fiecarui imobil propus se va amenaja parcare ce va include 15 locuri de parcare (45 parcaje in total) pozate, sub un unghi de 90 grade , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m si spatiu de manevra necesar astfel incat atat intrarea cat si iesirea sa se realizeze numai cu fata autoturismelor .

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. 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:

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

art.9. 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.

- art.10. Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U.:

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

ÎNTOCMIT

Arh. BOGDAN GEORGESCU

