



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 lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PARTIALA REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU COMPLEX COMERCIAL SI RESTRUCTURARE TRAMA STRADALA (ZONA ST. 161.295 mp)**
- Amplasament: **Com. BLEJOI, Sat Ploiestiori, T.18, A113/26, A113/27 ... A113/46, A113/47, Cc120, T.19 A119/82, A119/83...A119/89, A119/90, A119/90/1, A119/91, A119/92...A119/104, A119/105 – INTRAVILAN, Mun. PLOIESTI, Str. GAGENI (NR.CAD.144104), Str. ALBA IULIA, T.65 A 8/95,106,107,108,109,110 - INTRAVILAN**
- Beneficiari **COMUNA BLEJOI**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism.

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 condițiile din avizele obținute, 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 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 .R.G.U. Necesitățile de extindere a localității a determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe agricole, extindere care s-a produs între 1990 și 1994 și care a fost preluată în actuala documentație.

Pentru extinderea zonei constructibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilitatilor necesare amplasării obiectivelor prevăzute precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale, de detaliu reparcelări, după caz) condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, pastrate cu folosință agricolă, nu vor fi autorizate construcțiile auxiliare care servesc activităților agricole: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole.

Art.2. Schimbarea destinației terenurilor din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din R.G.U: destinația acestor terenuri este prezentată în planșa Reglementari.

Intravilanul constructibil al localității este suprafața de teren delimitată cadastral asupra căreia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autorităților publice locale. conform Legii nr. 69/1991. Intravilanul existent este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990, la care se adaugă suprafețele intraduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate. Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare și elaborării studiilor urbanistice necesare (PUZ, PUD, lotizare).

Art.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art.5 din RGU în condițiile respectării Legii nr. 26/1996 – Codul silvic, corelată cu Legea nr. 50/1991.

Art.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Nu s-au identificat pe teritoriul zone cu resurse minerale sau perimetre de exploatare pentru a fi necesară instituirea interdicției de construire.

Art.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU; nu au fost identificate zone naturale protejate sau rezervații peisagistice.

Art.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9 din RGU; zonele construite protejate sunt prezentate în planșa Reglementari, precum și în Studiul de

fundamentare pentru zone protejate, unde sunt nominalizate si pozitionate atat monumenlele istorice, de arhitectura cat si siturile arheologice.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din RGU.

RISCURI NATURALE sunt: alunecari de teren, terenuri riscatoare. terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

Hotararea de delimitare a zonelor de protectie sanitara, precum si a celor expuse fa riscuri naturale (RGU Art. 10) se emite de Consiliul Judetean pe baza studiilor geotehnice si a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei si cu avizul organelor de specialitate ale Administratiei publice (adresa MLPAT nr. 4458/NN 108.07.1997 si nr. 1555/10/11.07.1997 privind planurile judetene de aparare impotriva dezastrelor).

Pentru fiecare zona care va fi delimitata conform legii se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite in pl. -Reglementari. Lucrarile admise (constructii si amenajari) au drept scop limitarea riscurilor naturale si sunt conditionate de respectarea prevederilor Legii nr. 101/1995 si normelor referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si de obtinerea acordului de mediu pentru lucrarile prevazute in legea 137/1995.

Se admit constructii de orice fel in intravilan cu conditia eliminarii factorilor de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari, etc.) conform alineatului precedent. Localitatea se incadreaza in macrozona de seismicitate gradul 8, zona seismica "C", coeficient seismic $k_s=20$, conform Normativ P 100-92.

Nu au fost identificate terenuri cu fenomene naturale de eroziune, prabusiri sau alunecari pentru care, conform studiilor geotehnice, s-a facut zonificarea in functie de categoria de pericol.

Art.8. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de risc tehnologic (proces industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, radiatii, surpari de teren, poluare a aerului, apei, solului) se face numai pe baza unui studiu de impact asupra mediului si a obtinerii acordului si autorizatiei de mediu (ACPM sau ATPM, dupa caz).

Categoriile de lucrari supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului sunt, conform Legii nr. 137/1995 Anexa II: Transport; 2.Energie; 3.Constructii hidrotehnice; 4.Eliminarea deseurilor si ambalajelor; 5.Aparare nationala; 6.Sport, turism, agrement, 7.Industrie; 8.Alte lucrari sau instalatii. Au fost identificate surse existente din categoria de risc a constructiilor industriale -CATEGORIA EXPLOZII. RAFINARII.

Art.9. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru retelele magistrale: de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de utilitate publica, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.11 din RGU; aceste zone sunt puse in evidenta in Sinteza studiilor de fundamentare.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

Art.10. Autorizarea executării lucrărilor de echipare tehnico-edilitară se face în conformitate cu prevederile art.13 din RGU ; acestea sunt prezentate în planul-Echipare tehnico-edilitară și constau în lucrări de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, racorduri la rețele majore etc.

Art.11. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din RGU; acestea sunt prezentate în planul -Obiective de utilitate publică.

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv, conform fișei anexe. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente și a avizelor necesare.

Art.12. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării prevederilor art. 18 din RGU și sunt prezentate în planul-Echipare tehnico-edilitară;

Art.13. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor ferate aflate în administrația SNCFR și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării prevederilor art. 20 din RGU și sunt prezentate în planul-Echipare tehnico-edilitară. Autorizarea executării oricăror obiective în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m) se face condiționat de aviz MT și SNCFR.

Art.14. Autorizarea oricăror alte lucrări, în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MapN, MI, SRI și MLPAT conform Ordin comun din 7 dec. 1995, astfel:

- În zona situată la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- Pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incintele obiectivelor speciale situate în intravilan.

Art.15. Autorizarea executării obiectivelor de investiții pentru care este obligatoriu avizul statului Major General se va face cf.. Hotărâri nr. 6217 feb. 1996, pentru categoriile de lucrări: 1.Industrie, 2.Transporturi, 3.Telecomunicații și tehnologia informației, 4.Construcții și lucrări în alte domenii.

Art.16. Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament. Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Art.17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Art.18. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți (sau cu energie electrică) și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art.19. Amplasarea față de căi ferate

Nu este cazul.

Art.20. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.21. Amplasarea față de obiective cu destinație specială

Nu este cazul.

Art.22. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

Art.23. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) și pe normele de protecție contra incendiilor. Acestea au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru respectarea unor exigențe în vederea asigurării confortului urban precum:

a) Normelor de însorire și iluminat natural;

b) Condiții de vizibilitate în acord cu respectarea intimității de locuire pentru clădirile învecinate;

c) Protecția împotriva incendiilor prin asigurarea accesului utilajelor mobile de pompieri;

d) Protecția împotriva poluării fonice și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare;

e) Conservarea țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor (izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise);

f) Referindu-ne ansambluri noi, gruparea construcțiilor în vederea unei dezvoltări coerente.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.24. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.25. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art. 26. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de apă, canalizare și de energie electrică.

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).

De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, cu următoarele condiții:

Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, cu următoarele condiții:

Dacă există aprobate sau în curs de aprobare strategii, programe și/sau proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare care vor asigura deservirea ulterioară a imobilelor, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Dacă nu există programe și proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art.27. Realizarea de rețele edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz. În urma exprimării posibilităților de extindere a rețelelor publice existente în zona Cartierului Independenței, autoritățile publice vor decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin cf. Legii, modul prin care vor fi realizate noile lucrări.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În lipsa echipării edilitare centralizate și a unei infrastructuri rutiere dimensionate corespunzător, nu sunt permise densificări de tipul locuințelor înșiruite sau covor.

Art.28. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în sectorul public, sunt proprietate publică a unităților administrative, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Fac excepție de la alin. (3) rețelele edilitare sau drumurile aflate în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele sau drumurile publice, până la branșamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelă, cu precizarea că ele pot constitui proprietate privată doar dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

2.3.4. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor

Art. 29. Parcelare

Parcelarea reprezintă acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Art.30. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament și fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.

Art.31. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

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

Art.32. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Art.33. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Art.34. Împrejurimi

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Accesul pe parcelă se va realiza prin porți care se deschid numai prin translare în planul împrejurimii sau prin rabatate către interiorul parcelei;

Asigurarea condițiilor de montare a firidelor de branșare utilități în nișe de protecție (firide încastate), amplasate la limita de proprietate, cu acces din afara proprietății.

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

UTR 18A

ZF10 - Zonă comerț și servicii

- IS – Zona Institutii si servicii

ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare

- Lc - Subzona locuințe colective

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement

- SP1 - Subzona spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție

ZF06 - Căi de comunicație și transporturi

- CCr – Subzona Cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

ZF05 – Echipare tehnico-edilitară

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ

ZF10 - Zonă comerț și servicii

- IS – Zona Institutii si servicii

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- **institutii si servicii**

art.3. Funcțiunile complementare admise

- anexe complementare activitatii administrative
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- Institutii si servicii;
- Birouri / sediu administrativ, unitati bancare / ATM bancar;
- spatii comerciale pentru bricolaj (magazine si spatii depozitare unelte si materiale pentru amenajari si constructii) ;
 - constructii comerciale pentru bunuri de larg consum (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica - restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante, sali evenimente);
 - Servicii: saloane de make-up si hairstyle, divertisment;
 - Servicii profesionale;
 - constructii pentru agrement, distractie (piscina, sali de jocuri, club, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, etc);
 - Locuri de joaca pentru copii;
 - Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratate, pergole;
 - Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori in mediu inchis sau deschis;
 - Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior;
 - Amenajari ambientale, lacuri, cascade, mobilier de gradina;
 - Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje;
 - Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, constructii tehnice;
 - Panouri fotovoltaice,
 - Statii de incarcare pentru autoturismele electrice, Spalatorie auto
 - Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire.
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse in conditiile regulamentului de publicitate al comunei Blejoi.
 - orice constructie sau amenajare in zona de protectie a infrastructurii Electrica, doar cu avizul favorabil al societatii.

- pe amplasament există o conductă de transport produse petroliere (componentă reactor Vega–Brazi, material OLT 35, Ø 168×8 mm), aflată în administrarea Rompetrol S.A., existând următoarele condiții: Relocarea (dezafectarea temporară și remontarea/reconstrucția de întregire) conductei se realizează obligatoriu prin intermediul unei societăți specializate și autorizate, cu avizul și sub supravegherea administratorului rețelei (Rompetrol S.A.), conform avizului nr. 2544/10.09.2025 și adresei nr. 1297/20.02.2026. Conducta se va remonta pe marginea drumului nou-propus, în conformitate cu Anexa I la adresa din 30.01.2026 și cu prevederile prezentei documentații PUZ, lucrarea urmând a se executa la data realizării drumului.

- Terenul reglementat se află în zona de protecție a Sitului arheologic de la Ploiești – punct „Bloc 122” (cod LMI PH-I-s-B-16113). În conformitate cu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova nr. 174/U/09.09.2025, se instituie următoarele condiții:

- Autorizarea fazei D.T.A.C. este condiționată de realizarea diagnosticului arheologic intruziv, în conformitate cu prevederile O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.
- Diagnosticul arheologic se va efectua după autorizarea de către Ministerul Culturii, cu specialiști atestați de același minister.
- În cazul descoperirii întâmplătoare de materiale arheologice în zona afectată de lucrările de investiție, este obligatorie anunțarea, în maxim 72 de ore, a instituțiilor abilitate (Primăria Comunei Blejoi și Direcția Județeană pentru Cultură Prahova), în conformitate cu O.G. nr. 43/2000, cu modificările și completările ulterioare.

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante
- locuinte individuale sau colective

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 administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament:

- fata de profilul drumului 1-1, a fost prevazuta o retragere de 12,5 m;
- fata de profilul drumului 2-2, a fost prevazuta o retragere de 8,0 m;
- fata de profilul drumului 3-3, a fost prevazuta o retragere de 10,0 m;
- fata de profilul drumului 4-4, a fost prevazuta o retragere de 13,5 m;

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- conform profilul drumului 1-1, a fost prevazuta o retragere fata de aliniament de 5 m;
- conform profilul drumului 2-2, a fost prevazuta o retragere fata de aliniament de 5 m;
- conform profilul drumului 3-3, a fost prevazuta o retragere de fata de aliniament de 5 m;
- conform profilul drumului 4-4, a fost prevazuta o retragere de fata de aliniament de 5 m;

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 5m, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

- modul de construire-izolat

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza cu raze de 25m, din strada Dj102, profil 1-1.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

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 din drumul existent 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

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

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 electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public 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

- În cazul dezmembrarilor este recomandat ca parcela să aibă minim 5.000 mp și un front la stradă sau drum de incintă de minim 20m.

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

S/D+P+2

H max = 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. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =60% și C.U.T. max = 2,4.

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 modificările și completările ulterioare.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și a 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.

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

art.22. Împrejmuiți - Articolul 35 din R.G.U.

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

ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare

- Lc - Subzona locuințe colective

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- **construcții rezidențiale cu regim mic, mediu de înălțime**

art.3. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activități liberale
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuințe colective
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiți, etc.
- Mobilier exterior urban: bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat/lămpi de exterior, etc.
- Panouri fotovoltaice;
- Stații de încărcare pentru autoturismele electrice;

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 (cabinet medical, salon infrumusetare, sala fitness etc) cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00.
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse.

art.6. Utilizări interzise

- Unități 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

- Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

-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 înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament:

- fata de profilul drumului 1-1, a fost prevazuta o retragere de 12,5 m;
- fata de profilul drumului 2-2, a fost prevazuta o retragere de 5,0 m;
- fata de profilul drumului 3-3, a fost prevazuta o retragere de 10,0 m;
- fata de profilul drumului S30.3, a fost prevazuta o retragere de 12,0 m;

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- conform profilul drumului 1-1, a fost prevazuta o retragere fata de aliniament de 5 m;
- conform profilul drumului 2-2, a fost prevazuta o retragere fata de aliniament de 5 m;
- conform profilul drumului 3-3, a fost prevazuta o retragere de fata de aliniament de 5 m;
- conform profilul drumului S30.3, a fost prevazuta o retragere de fata de aliniament de 5 m;

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limita laterala si fata de cea posterioara de minim 5,00m, conform plansei de Reglementari Urbanistice

- modul de construire-izolat

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza cu raze de 6 catre zona de parcare aferenta locuintei colective.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

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 din drumul existent 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

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

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 electrică, iluminat public, canalizare și apă amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus cu excepția bransamentelor, 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 permit divizări ale loturilor nou create, excepție făcând apartamentările necesare.

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

S/D+P+4+5R

H max = 25m

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 5%
- 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 bransament, 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. max = 30% și C.U.T. max = 2,0.

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

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 obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a 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. Numărul acestora nu va fi mai mic de 1,2 locuri de parcare/apartament.

-Pentru fiecare apartament în care se vor desfășura activități economice se va crea câte un loc de parcare suplimentar.

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 20%.

art.22. Împrejurii - Articolul 35 din R.G.U.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:
- împrejurii transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,8m;

- împrejurii opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement

- SP1 - Subzona spații verzi amenajate, agrement și perdele de protecție.

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- **spații verzi amenajate**

- **loc de joacă pentru copii**

art.3. Funcțiunile complementare admise

- spații de joacă și agrement

- Circulație rutieră, spații parcare

- echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- spatii verzi amenajate;
- amenajari de agrement;
- spații plantate cu rol decorativ;
- alei pietonale, spatii de parcare inierbate;
- pergole, mobilier urban, iluminat;

art.5. Utilizări permise cu condiții

- Orice funcțiune de la art.1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie.

-orice amenajare propusa in zona de protectie a retelelor ce traverseaza terenul doar cu avizul administratorului acestora

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

art.6. Utilizari interzise

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

3 Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale.

- Se va evita insoirea excesiva a dotarilor de agrement.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- fata de profilul drumului 4-4, a fost prevazuta o retragere de 13,5 m;
- fata de profilul drumului 3-3, a fost prevazuta o retragere de 10,0 m;

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- conform profilul drumului 4-4, a fost prevazuta o retragere fata de aliniament de 5 m;
- conform profilul drumului 3-3, a fost prevazuta o retragere fata de aliniament de 5 m;

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- nu este cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza exclusive in zona de parcare amenajata.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

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 retelelor din drumul existent 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

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

art.15. 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 electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public 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 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.

$R_h \max = S/D + P$

$H_{\max} = 6 \text{ m}$

art.18. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- pomii de talie mica si mare se vor amplasa cu respectarea Codului Civil si a avizelor detinatorilor de retele din zona

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

$P.O.T. \max = 10\%$ și $C.U.T. \max = 0,1$.

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 obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

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. 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.

ZF06 - Căi de comunicație și transporturi

- CCr – Subzona Cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- **Cai de comunicatii rutiere si parcar**

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, parcar, echipamente si dotari tehnico-edilitare

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului.

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. art.4, art. 5.

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

In conformitate cu Studiul de fundamentare al circulatiei se precizeaza:

DJ 102 (strada Găgeni), având o lungime în cadrul PUZ de 316 m este amplasată în partea de vest a zonei studiate. Pentru aceasta se aplică profilul tip 4-4 până la intersecția cu strada Alba Iulia și profilul tip 4'-4' ulterior. Profilul tip 4-4 are următoarele elemente componente:

- parte carosabila cu 4 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului;

- pistă pentru biciclete cu lăţimea de 3.0 m ce asigură circulaţia în ambele sensuri, amplasată pe partea dreaptă a drumului;
- trotuare cu lăţimea de 2 m fiecare;

Profilul tip 4'-4' care se aplică după intersecţia cu strada Alba Iulia înspre DN1B se deosebeşte de profilul tip 4-4 doar în ceea ce priveşte partea carosabilă. Aceasta a fost prevăzută conform situaţiei existente în prezent cu parapet median de separare a sensurilor de circulaţie. Astfel s-a delimitat o fâşie mediană de 2 m lăţime pentru parapetul separator diminuând lăţimea benzilor de circulaţie la 3.0 m.

Strada Alba Iulia este amplasată în partea de vest a zonei studiate şi se desprinde din DJ 102 (Str. Găgeni). Pe zona cuprinsă în prezentul PUZ se propune un profil tip alcătuit din:

- parte carosabilă cu 2 benzi de circulaţie cu lăţimea de 3.50 m fiecare;
- spaţii verzi cu lăţimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului;
- trotuare cu lăţimea de 2 m fiecare, amplasate la exteriorul spaţiilor verzi.

Intersecţia giratorie 1, propusă între DJ102 (km 0+200), strada Alba Iulia şi Strada 2 se va amenaja conform prevederilor normativului AND 600 privind amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice şi are următoarele caracteristici:

- Viteza de proiectare 30km/h;
- Raza exterioară 25 m;
- Raza interioară 14 m;
- Număr benzi pe calea inelară: 2 cu lăţimea de 5,50 m fiecare;
- Supralărgire interioară cu lăţimea de 2m;
- Inel de semnalizare a insulei centrale realizat cu pavaj de culoare roşie şi albă - lăţime 1.2 m panta 1:1;
- Supralărgiri exterioare, cu lăţimea de 1.5m;
- Lăţimea benzilor la intrarea/ieşirea în/din intersecţie: 3.50 m;
- Mărimea razelor de racordare la intrarea/ieşirea din giraţie: 25 m;
- Lăţimea minimă insulelor mediane de pe braţele intersecţiilor este de 2 m;
- Lungimea insulelor este de minim 18.5 m iar lungimile marcajelor anterioare insulelor sunt de minim 25 m;
- Intersecţia va fi iluminată.

Conform studiului de trafic anexat, giraţia propusă va funcţiona la un nivel de serviciu "A" pe termen scurt şi la un nivel de serviciu "C" pe termen lung (2035).

Strada 1 se desprinde din DJ 102 (Strada Găgeni) la km 0+045 şi se desfăşoară pe direcţia NE pe o lungime de 743 m. În profil transversal se disting 2 zone.

Zona 1 cu profil transversal tip 3-3 cuprinsă între km 0 şi km 0+625 (intersecţie cu strada 4) având următoarele caracteristici:

- parte carosabilă cu 2 benzi de circulaţie cu lăţimea de 3.50 m fiecare;
- spaţii verzi cu lăţimea de 1.50 m fiecare adiacente carosabilului;
- pistă pentru biciclete cu lăţimea de 3.0 m ce asigură circulaţia în ambele sensuri, amplasată pe partea stângă a străzii;
- trotuare cu lăţimea de 2 m fiecare.

Zona 2 cu profil transversal tip S 0.7 cuprinsă între km 0+625 (intersecție cu strada 4) și km 0+743 (intersecție cu strada 3) având următoarele caracteristici:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.00 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacente carosabilului;
- trotuare cu lățimea de 1 m de fiecare parte a străzii.
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacente trotuarelor;

Strada 2 se desprinde din intersecția giratorie cu DJ 102 (Strada Găgeni, km 0+200) și se desfășoară pe direcția NE pe o lungime de 625 m până la intersecția cu strada 4. În prezentul PUZ se propune un profil tip 1-1 alcătuit din:

- parte carosabila cu 4 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.00 m fiecare adiacent carosabilului;
- pistă pentru biciclete cu lățimea de 3.0 m ce asigură circulația în ambele sensuri, amplasată pe partea dreaptă a străzii;
- trotuare cu lățimea de 1.50 m fiecare;

Intersecția giratorie 2, propusă între strada 2 (km 0+420) și Strada 5 se va amenaja conform prevederilor normativului AND 600 și va avea următoarele caracteristici:

- Viteza de proiectare 30km/h;
- Raza exterioara 19 m;
- Raza interioara 8 m;
- Număr benzi pe calea inelară: 2 cu lățimea de 5,50 m fiecare;
- Supralărgire interioară cu lățimea de 2m;
- Inel de semnalizare a insulei centrale realizat cu pavaj de culoare roșie și albă - lățime 1.2 m panta 1:1;
- Supralărgiri exterioare, cu lățimea de 1.5m;
- Lățimea benzilor la intrarea/ieșirea în/din intersecție: 3.50 m;
- Mărimea razelor de racordare la intrarea/ieșirea din giratie: minim 25 m;
- Lățimea minimă insulelor mediane de pe brațele intersecțiilor este de 2 m;
- Intersecția va fi iluminată.

Strada 3 se desfășoară pe latura de est a zonei studiate, traseul în plan urmărind cursul pârâului Dâmbu și fiind paralel cu acesta. Lungimea totală a străzii este de 289 m. În prezentul PUZ se propune un profil tip S 0.10 alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacent carosabilului;
- trotuare cu lățimea de 1.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacente trotuarelor;

Strada 4 se desfășoară pe direcția NV-SE între strada 2 (km 0+620) și strada 1 (km 0+630) continuând și după acestea. Lungimea totală a străzii este de 181 m. În prezentul PUZ se propune un profil tip S 30.3" alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe partea dreaptă;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacente trotuarelor;

Strada 5 se desfășoară pe direcția NV-SE între strada 2 (km 0+420) și strada 1 (km 0+420) continuând și după acestea conform PUG Blejoi. Lungimea totală a străzii este de 196 m. În prezentul PUZ se propune un profil tip 2-2 alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- pistă pentru biciclete cu lățimea de 3.0 m ce asigură circulația în ambele sensuri, amplasată pe partea stângă a străzii;
- trotuare cu lățimea de 1.50 m fiecare;

La nord de Strada 2, Strada 5 are un profil transversal alcătuit din:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe ambele părți;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;

La sud de Strada 1, Strada 5 are un profil transversal alcătuit din parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare.

Strada 6 se desprinde din Strada 2 la km 0+520 al acesteia și continuă spre nord conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu următoarele caracteristici ale profilului transversal:

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe partea dreaptă;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;

Strada 7 se desprinde din Strada 1 la km 0+295 al acesteia și continuă spre Sud conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu o parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;

Strada 8 se desprinde din Strada 2 la km 0+215 al acesteia și continuă spre nord conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu următoarele caracteristici ale profilului transversal (S 30.2'):

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- parcaje perpendiculare pe stradă, cu lățimea de 5.0 m, pe partea dreaptă;
- spații verzi cu lățimea de 1.50 m fiecare adiacent carosabilului/parcării;
- trotuare cu lățimea de 2.00 m fiecare;

Strada 9 se desprinde din Strada 2 la km 0+80 al acesteia și continuă spre nord conform PUG Comuna Blejoi. În prezenta documentație este prezentată o parte a străzii (cca. 30 m) cu următoarele caracteristici ale profilului transversal (S 0.10):

- parte carosabila cu 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 0.50 m fiecare adiacente carosabilului;
- trotuare cu lățimea de 1.00 m fiecare;
- spații verzi cu lățimea de 1.00 m fiecare la exteriorul trotuarelor;

Pentru căile de comunicații a fost propusă la această fază o semnalizare rutieră cu indicatoare și marcaje rutiere. Semnalizare rutieră definitivă se va detalia și va fi avizată la instituțiile relevante la fazele următoare de proiectare.

Străzile, intersecțiile și trecerile de pietoni propuse vor fi iluminate conform prevederilor standardelor și normativelor în vigoare. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia.

Structurile rutiere adoptate pentru zone carosabile vor fi dimensionate la acțiunea traficului și la acțiunea fenomenului îngheț - dezgheț.

La fazele următoare de proiectare se vor conforma soluțiile tehnice propuse cu prevederile Ordinului MDRAP nr. 189/2013 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000”.

În documentația prezentă sunt propuse 4 accese pe zona IS – Zona Instituției și servicii:

- un acces din DJ 102 (strada Găgeni) doar pentru ieșirea din incintă, cu relație obligatorie de dreapta;
- 2 accese de intrare și ieșire în incintă prevăzute din strada 2 la km 0+145 și km 0+275 al acesteia. Ieșirea din incintă pe aceste se va face cu viraj la dreapta.
- un acces din strada 5 doar pentru intrarea în incintă;

Pentru Subzona locuințe colective (Lc) sunt propuse 4 accese de intrare/ieșire, pe strada 1 și strada 2 la km 0+525, pe strada 4 la km 0+000 și la km 0+124.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. Extinderea rețelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Extinderile de rețele și bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

art.9. 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 și apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică cu excepția bransamentelor.

art.10. 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 obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- Circulația în interiorul parcarii și dimensionarea locurilor de parcare se vor face cu respectarea normativelor de realizare a acestora aflate în vigoare la momentul autorizării.

-La mai mult de 10 locuri de parcare se va realiza și stație de încărcare autoturisme electrice

art.11. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice și drumul nou propus cu $H_{max}=1,6m$.

ZF05 – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Zona de echipare tehnico-edilitară include funcțiuni specifice și asigură servirea populației cu echipare edilitară și salubritate.

art.3. Funcțiunile complementare admise

- spații de joacă și agrement
- Circulație rutieră, spații parcare
- echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transportul public urban, salubritate, platformă gunoi, întreținerea spațiilor plantate, stații epurare etc.;
- construcții și instalații aferente echipării tehnice majore;
- activități conexe – administrative, sociale etc..
- spații plantate, parcaje aferente funcțiunii principale;

art.5. Utilizări permise cu condiții

- Se admite dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.

art.6. Utilizări interzise

- Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele anterioare;

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 aliniament;

- Se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 3,00m.

art.9. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea noii construcții se va face cu respectarea retragerilor față de limitele laterale de 2,00m, la fel și pentru cea posterioară.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza din strada propusă

art.11. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.12. 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 rețelor din drumul existent si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.13. 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 rețelele tehnico edilitare de deservire a viitorului obiectiv.

art.14. 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 electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public 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 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.

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

art.15. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

art.16. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

$$R_h \max = S/D + P$$

$$H_{\max} = 7 \text{ m}$$

art.17. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

art.18. Indicatorii urbanistici maximali propusi

$$P.O.T. \max = 50\% \text{ și } C.U.T. \max = 0,5.$$

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

art.19. 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 obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

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

art.20. 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 din RGU, dar nu mai puțin de 20%.

art.21. 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.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

