

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ ELABORARE PUZ - "RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " **RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** " mun. PLOIESTI, T 44, Parcela A 638/8,638/9, 638/10, 638/11/1,638/12, nr. Cad. 150464, jud. PRAHOVA, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al com. Paulesti).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;

- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA
- **PLANUL URBANISTIC ZONAL „Cartierul Mitica Apostol”**
- **PLANUL URBANISTIC ZONAL „Dezmembrare Tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti - Cartier Mitica Apostol”**

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. CF 150464 - o suprafata de **22 507.00 mp** conform extrasului de carte funciara, destinata reglementarii ca zona **ELABORARE P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 35%, CUT propus=1.1 si regimul de inaltime maxim P+2E, H maxim =14m

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care fac obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in mun. **PLOIESTI, T 44, Parcela A 638/8,638/9, 638/10, 638/11/1,638/12, nr. Cad. 150464, jud. PRAHOVA.**

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este **ELABORARE P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Terenuri agricole in extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Terenuri agricole in intravilan

4.2.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

4.2.2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

4.2.3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3. Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil si art. 13 din RGU;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in **zona functionala M** - ZONA MIXTA PARTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE SI INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI SI RESTAURANTE, ACTIVITATI PRODUCTIE MICI, NEPOLUANTE, CU H MAX P+3 si se doreste mentinerea functiunilor existente.

5.6. Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

POT propus = 35%

5.7. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare);

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de unitati industriale si de depozitare este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5. In sensul prezentului regulament, UTR M1 - SUBZONA - **M - ZONA MIXTA - locuire, servicii si mica productie, Cc - zona destinata cailor de circulatie, V - zona destinata spatiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2**, se intelege:

Locuinte individuale si institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes local si general, servicii magazinelor, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri si restaurante, recreere, activitati productive mici, nepoluante. Utilizari permise: servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii tehnice, sedii de firma, comert cu amanuntul, unitati de cazare si alimentatie publica, loisir urban si sport in spatii acoperite, locuinte, inclusiv cu partiu special, care include spatii pentru profesii libere.

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) parcelele 1-12 si 27 se vor retrage 8.00 m fata de axul strazii nou propuse, parcelele 13-26, 28 si 29 se vor retrage 8.50 m fata de axul strazii nou propuse

b) retragerea minima fata de axul strazii Gaterului va fi de 15.00 m la care se adauga retragerea de 4.00 m fata de noul aliniament.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale, dupa cum urmeaza:

- parcelele 1-26 si 29 (lot tip 2-9) - retragere fata de limita laterala din Nord - 2.00 m, retragere fata de limita laterala din Sud - 4.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 2.00 m
- parcelele 27-28 (lot tip 11-12) - retragere fata de limita laterala vest - 4.00 m, retragere fata de limita laterala din Est - 2.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 3.00 m
- parcela 30 (lot tip 10) - retragere fata de limita laterala din Est - 2.00 m, retragere fata de limita laterala din Vest - 2.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 2.00 m
- parcelele 24, 21, 18, 15 (lot tip 13, 14, 15, 16) retragere fata de limita laterala din Nord - 3.00 m, retragere fata de limita laterala din Sud - 3.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 2.00 m
- in cazul amplasarii constructiilor mai aproape de limita de proprietate decat retragerile mentionate este necesar acordul notarial scris al vecinilor.

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca are asigurat un acces de min. 3.50 m latime la o circulatie publica, direct sau prin drept de trecere legat obtinut printr-una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

Accese pietonale

7.3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri

proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7. Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

-fiecare lot va fi prevazut cu doua locuri de parcare

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2. De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de retele edilitare

8.3. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.5. Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7. Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite, de minimum 12 m pentru cladiri cuplate sau cladiri izolate;

b) suprafata minima a parcelei de 150.00 m² pentru locuinte si de minimum 300.00 m² pentru celelalte functiuni

c) in cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot, se recomanda o suprafata minima a parcelei de 500.00 mp, cu un front la strada de 18.00 ml.

9.2. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile articolului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

10.4 Depozitarea si colectarea gunoierului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Teritoriul studiat în PUZ este încadrat în următoarea funcțiune: UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii și mică producție, Cc - zona destinată căilor de circulație, V - zona destinată spațiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E

11.1 Teritoriului studiat în PUZ i se propune reglementarea edificabilului, rețelelor edilitare și accesului și funcțiunea propusă se încadrează în UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii și mică producție, Cc - zona destinată căilor de circulație, V - zona destinată spațiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E

Zona studiată se înscrie în cadrul tipologiei funcționale rezidențiale cu servicii compatibile cu locuirea cu potențial de edificare urbană din teritoriul administrativ al mun. Ploiești aflată în sfera de creștere a municipiului.

Specificul zonei este unul rezidențial cu dotări aferente și servicii compatibile.

Zonele funcționale sunt evidențiate în planșa U.05. Reglementări rubanistice - zonificare funcțională

Zonificare:

- ❖ **L_IS - Zonă predominant rezidențială, de locuințe individuale cu dotări aferente și servicii**
- ❖ **C - Zonă căi de comunicație rutieră**
- ❖ **SP - Zonă spații verzi amenajate**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LOCUINTE: regim de înălțime maxim P+2E

CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ: publică (în afara parcelei) și pe parcelă: circulații, parcaje, platformă betonată, trotuare de gardă.

SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL ȘI DE PROTECȚIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: rețele edilitare apă (din rețea), canalizare (din rețea), electricitate, gaz, platformă precollectare deseuri menajere (cu pubele)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

ZONA MIXTA - locuire, servicii si mica productie

CAP. 1 GENERALITATI

12.Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt:

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autovehicule

13.Functionea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii si mica productie, Cc - zona destinata cailor de circulatie, V - zona destinata spatiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E

14.Functioni admise:

Locuinte individuale si institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes local si general, servicii magazierale, tehnice, profesionale, sociale, colective si persoanel, comert, hoteluri si restaurante, recreere, activitati productive mici, nepoluante, avand regim de construire continuu sau discontinuu si maxim P+2.

Utilizari permise: servicii si echipamente publice, servicii de interes genral, servicii tehnice, sedii de firma, comert cu amanuntul, unitati de cazare si alimentatie publica, loisir urban si sport in spatii acoperite, locuinte, inclusiv cu partiu special, care include spatii pentru profesii libere.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15.UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune“ UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii si mica productie, Cc - zona destinata cailor de circulatie, V - zona destinata spatiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E

– toate utilizarile stabilite prin PUZ , conform art. 14

16.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17.UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 3.00 m, conform plansei de reglementari urbanistice. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) parcelele 1-12 si 27 se vor retrage 8.00 m fata de axul strazii nou propuse, parcelele 13-26, 28 si 29 se vor retrage 8.50 m fata de axul strazii nou propuse.
- b) retragerea minima fata de axul strazii Gaterului va fi de 15.00 m la care se adauga retragerea de 4.00 m fata de noul aliniament.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirile se vor amplasa pe teren dupa cum urmeaza:

- parcelele 1-26 si 29 (lot tip 2-9) - retragere fata de limita laterala din Nord - 2.00 m, retragere fata de limita laterala din Sud - 4.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 2.00 m
- parcelele 27-28 (lot tip 11-12) - retragere fata de limita laterala vest - 4.00 m, retragere fata de limita laterala din Est - 2.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 3.00 m
- parcela 30 (lot tip 10) - retragere fata de limita laterala din Est - 2.00 m, retragere fata de limita laterala din Vest - 2.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 2.00 m
- parcelele 24, 21, 18, 15 (lot tip 13, 14, 15, 16) retragere fata de limita laterala din Nord - 3.00 m, retragere fata de limita laterala din Sud - 3.00 m, retrageri fata de limita posterioara - 2.00 m

19.2. Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. U.05. "Reglementari urbanistice - zonificare functionala".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi de **P+2E – 12m la coama**

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanta.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente strada Dealul Furcilor, Str. Izvorului, si a strazilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zona etc.)

22.CIRCULATII SI ACCESE

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza(ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente si din stradanou propusa - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorului. Accesul din strada Gaterului se face direct, la fel si cel din drumul nr. Cad. 133127

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si propunerea unei strazi de legatura intre str. Gaterului si drumul cu nr. Cad. 133127 prin intermediul careia se va face accesul la loturile propuse cu un profil de 10.50 m (7.00 m carosabil si trotuar de cate 1.50 m de o parte si alta +50 cm spatiu verde pe latura estica a strazii nou propuse).

23.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat

23.3. Au fost propuse locuri de parcare pentru masini mici.

23.4. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirii propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem local(privat) ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico edilitare existente și vor avea prevăzuta posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-ediliare.

•În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

•Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

•Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea ghetii.

•Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

•Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii fără a deteriora imaginea acesteia.

- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fatade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament(electric, gaz) pe fațadele către străzi/ ganguri.
- Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor tv si satelit pentru telefonie mobila și acablurilor tv / internet în locuri vizibile din circulatiile publice.
- Orice interventie asupra retelor edilitare în vederea contorizarii individuale se va efectua in incintă si subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încat sa nu se deterioreze imaginea constructiei.
- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea de deseuri menajere în tomberoane / containere.
- Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:
Deșeuri stradale= 0.20t / ha / zi;
Deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice - 1,00 kg / 10mp suprafata desfașurată pe zi;
Deșeuri menajere= 1.00 kg / persoană / zi ;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26.CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea propusa **UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii si mica productie, Cc - zona destinata cailor de circulatie, V - zona destinata spatiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E**

- va ocupa partial parcela si nu propune divizarea acesteia.

26.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitent exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat in ceea ce priveste attributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei:

- asigurarea unui necesar de lumina adecvat;
- alimentare cu apa si canalizare
- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27.SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase, bradul argintiu si tuia, iar ca foiase, artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 15% din suprafata terenului.

28.IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public, cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatile de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale**: inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa.

28.6. In cazul cladirilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada sau alte spatii publice vor avea inaltimea de maxim 2.2 m, din care un soclu opac de maximum 0.60 m, partea superioara fiind transparenta. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2.2 m si panta de scurgere va fi orientata catre parcela proprietarului imprejmuirii. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	INTRAVILAN		EXTRAVILAN
	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT DIN TOTAL (%)	
SITUATIE EXISTENTA	22507.00	100 %	
M - zona mixta	22006.64	97.78 %	
S - zona cu destinatie speciala	-	-	
Zona drum	500.36	2.22%	
SITUATIE PROPUA	22507.00	100 %	
M - Zona mixta (locuire, servicii, mica productie), din care:	17518.44	77.83 %	
zona construibila	6131.45	35.00 %	
spatii verzi, amenajari exterioare	11386.99	65.00%	
Cc - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE , din care:	4522.45	20.10 %	
cale de acces carosabil	2703.60	59.78 %	
cale de acces pietonal	960.67	21.25 %	
cale de acces pietonala/carosabila privata (acces parcele)	298.12	6.59 %	
parcare vizitatori	560.06	12.38 %	
V - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI PLANTATE	466.11	2.07%	
spatii verzi plantate/amenajate	439.05	100 %	
TOTAL SUPRAFATA	22507.00	100 %	

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	22 507.00	100	22 507.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-		
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA				
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI				
REGIM DE INATLIME	P+2E		P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12.00		12.00	
POT	35%		35%	
CUT	1.1		1.1	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	

FUNCTIUNE	UTR M - ZONA MIXTA PARTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE SI INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI SI RESTAURANTE, ACTIVITATI PRODUCTIE MICI, NEPOLUANTE, CU H MAX P+3	UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii si mica productie, Cc - zona destinata cailor de circulatie, V - zona destinata spatiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E
------------------	---	---

29.1.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. U.05. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. U.09. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii si mica productie, Cc - zona destinata cailor de circulatie, V - zona destinata spatiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E

POT (maxim) = 35 % ; CUT (maxim)= 1.1, regim maxim de inaltime P+2E, suprafata minima spatii verzi 15% ;

❖ C - ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ - 4522. 45 mp

Nivelul de zgomot măsurat, exterior așezărilor umane, va respecta prevederile legislației în vigoare. Amplasarea drumului trebuie să se facă fără a prejudicia în vreun fel salubritatea, ambientul, starea de sanatate si de confort a populației. În acest scop se au în vedere următoarele:

- realizarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi - perdele de protecție, cu rol antipoluant și estetic;
- folosirea, în măsura posibilităților, a unor tipuri de îmbrăcăminte rutieră absorbantă fonic;

Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite.

❖ **SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE - 466.11 mp + 2627.70 mp (min 15% din loturi)**

Funcțiunea: scuaruri, spații verzi de aliniament aferente drumurilor și spațiilor verzi de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, alei, spații verzi plantate, mobilier urban specific.

Conform bilanțului teritorial s-au stabilit următoarele suprafețe de teren pentru spațiile verzi:

-spații verzi de incintă cu o suprafață de 2627.70 mp, min 15% din suprafața cumulată a parcelelor, din care se individualizează o zonă destinată spațiilor verzi și plantate comasate cu o suprafață de 466 mp, 2.07% din suprafața terenului reglementat.

Pe zonele verzi se vor putea realiza amenajări peisagere.

Construcțiile admise a fi amplasate sunt: echipamente sportive, stâlpi de iluminat, jardiniere, bănci, coșuri de gunoi și piese decorative.

Se interzice schimbarea de funcțiune a spațiului verde.

Este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.


Șef proiect,
Arh. Miturca Gheorghe Viorel


Intocmit,
Arh. Simina Rădoi