



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: **INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN – ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE, ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU HOTEL, CRAMA SI LOCUINTE SI AMENJARE DRUM ACCES.**

Amplasament: **Com. Bucov, sat Valea Orlei, str.Ion Gheorghe Duca- Intravilan
Com. Bucov, T73 V3028, 3027/1,3027, 3028/1, 3027/1/1, 3032, 3030,
3011, 3017, 3023, 3034, 3035, Np 3031, 3031/1, 3024, De3026, 3029, 3046/1, 3033/1,
3010/1, 3014, 3025/1, 3020/1, 3034/1, 3037/1, T74 V3166/12, 3169/5, 3166/9, 3166/7,
Ps3167/2, 3166/11, De3166/5, 3166/10, 3166/8, 3166/13-Extravilan**

- Beneficiari: **COMUNA BUCOV**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.289/30.06.2021

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 si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare.

6.Zone si subzone funcționale –

UTR NOU

IS - Zona institutii si servicii de interes general

A1 – Subzona unitati agricole (cu profil viticol)

L1b – Subzona locuinte cu regim mic de inaltime

Cr - subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. IS - Zona institutii si servicii de interes general

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - institutii publice
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - anexe complemantare activitatii administrative
 - Circulație rutieră, spații parcare
 - Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - Institutii si servicii publice pentru invatamant, cult, cultura, sanatate.
 - Unitati si complexe turistice cu functiunea de cazare, relaxare, sport, alimentatie publica.
 - Birouri / sediu administrativ
 - Servicii aferente domeniului turismului: saloane de make-up si hairstyle.
 - Locuri de joaca pentru copii.
 - Locuinte de serviciu pentru personalul hotelului si al sediului administrativ.
 - Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratare, pergole.
 - Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori.
 - Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior.
 - Constructii/amenajari/adaposturi pentru cabaline, echitatie, plimbari recreative.
 - Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje.
 - Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

- Panouri fotovoltaice, turbine eoliene.
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice constructie de la art.a1 pana la obtinerea autorizatiei de construire si a avizelor institutiilor relevante contextului (Ministerul Turismului, DSP, APM, DSVSA).
- Orice constructie de la art.a1 cu conditia asigurarii eventualei zone de protectie sanitara in incinta.
 - Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse.
 - Sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil eventualei treceri in domeniul public a imobilului.
- orice constructie permisa cu conditia realizarii unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af.

b.3. Utilizari interzise

- Unitatii industriale poluante, toate categoriile de constructii care nu se incadreaza in zona functionala propusa.

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 6 m din axul drumul Str. Ion Gh. Duca conform profil S10, de 5 m din axul drumul nou propus profil a-a, de 4 m din axul drumul nou propus profil b-b si de 3 m conform profil c-c.

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de 5 m in partea de nord, fata de De3029 se va respecta o retragere de 3m, iar fata de drumurile nou propuse se va respecta o retragere tot de 3 m.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si posteriora de minim 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

- clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai puțin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puțin de 3m.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public/privat
- Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima constructie.
- La fazele urmatoare de proiectare se vor respecta prevederile de la Anexa nr. 4 la RGU:

- 4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. 4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- 4.9. Construcții și amenajări de agrement: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

- 4.12. -- Toate categoriile de construcții: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

c.2.2. Accese pietonale -

- Toate construcțiile viitoare trebuie prevăzute cu accese pietonale, obligatoriu reglementate în condiții de siguranță, în relație cu circulația autovehiculelor.

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

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- În zona există rețele electricitate, gaze naturale, apă și canal.
- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuielile beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Până la recepția parțială sau totală a construcțiilor propuse se vor autoriza, executa și recepționa rețelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

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

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, 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.

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permitea parcelarea terenului pentru alte funcțiuni decât pentru cele în cauză.

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

S+P+3

H max coama= - m

H max cornisa= - m

c.4.3. 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 arhitectura, 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 tratata 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.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1,5

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

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

- 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.

- c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- se va asigura minim 20% spații verzi
 - spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
 - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

-În cazul în care se vor amenaja împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu.

- Sunt permise panouri de reclama publicitară, instalații de iluminat nocturn.

4.2. A1 – Subzona unități agricole (cu profil viticol)

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale
- alimentație publică, comerț

a.2. Funcțiunile complementare admise

- servicii complementare unităților agricole
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- activități industriale producție și imbuteliere băuturi alcoolice și de depozitare
- alimentație publică
- comerț
- sediu administrativ/birou și anexe aferente acestuia
- servicii complementare unităților industriale
- prestări servicii și comerț, showroom
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatarei;
- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație și față de vecinătăți.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, doar pentru societatea proprietară în condițiile regulamentului de afisaj al orașului Uralți
- servicii complementare industriei cu condiția să nu ocupe mai mult de 40% din suprafața admisă zonei
- orice construcție în zona de protecție a LEA 20kV cu acordul administratorului acesteia

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe deșeuri menajere.

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 6 m din axul drumul Str. Ion Gh. Duca conform profil S10 de 4 m din axul drumul nou propus profil b-b

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de 5 m in partea de nord, fata de drumul nou propus din partea de vest se va respecta o retragere de 3m.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- - clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai puțin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puțin de 3m.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va realiza din drumul nou propus si din Str. Ion Gh. Duca.
- Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima constructie.

c.2.2. Accese pietonale -

- Toate constructiile viitoare trebuie prevazute cu accese pietonale, obligatoriu reglementate in conditii de siguranta, in relatie cu circulatia autovehiculelor.

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

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

- Se propune bransarea la toate retelele edilitare existente.

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

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

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

c.4.1. Parcelarea

- - Nu se propun divizari ale terenului studiat , exceptie facand terenul necesar amenajarii tramei stradale

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

- S+P+3

H max coama= - m

H max cornisa= - m

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

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifica zonei

- constructiile se vor realize numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- modul de executare a acoperisului — sarpanta in 2/4 ape cu invelitoarea din tabla in culori mate, nestridente;

- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)

- tamplarie : Aluminiu sau PVC —culoare nuante mate cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : pastel, gri sau alb (fatade) ; se admit elemente de contrast pe maxim 10% din fatade

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = 30% și C.U.T.max = 1.2

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

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

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

• activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;

• activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

• activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

c.5.2. 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, care precizează că, în cazul construcțiilor industriale, acest procent va fi de minim 20%, din teren

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

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu $H_{max}=2m$
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,2 m.

4.3. L1b – Subzona locuinte cu regim mic de inaltime

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- constructii anexa:magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, imprejmuiri, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiții

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19

-orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului pana la receptia acesteia

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele menajere, service auto, spalatorie auto

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sănătății populației pentru reducerea distanței

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 5m din ax conform profil a-a, de 4 m din ax conform profil b-b și de 3m din ax conform profil c-c

c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 3m față de aliniament pe toate laturile

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale pentru construcții amplasate în regim izolat vor fi minim 3m pentru toate laturile

-Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public/proprietate privată

Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu până la recepția primei unități locative

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul amenajat

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

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuielă beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse

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

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, iluminat public, canalizare și apă sunt proprietatea publică/privată, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus realizate pe domeniul public 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.

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

c.4.1. Parcelarea

Se permit alipiri ale imobilelor propuse și dezmembrări ale loturilor pentru alipirea la cele alaturate

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

-regimul de înălțime maxim propus este S+P+2

- Hmax-

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

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

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

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

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

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

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

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 1.05.

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

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

• Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru vizitatori

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 20%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,8m$;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

4.4. – Cr - subzona cai de comunicare rutiera si amenajari aferente

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - Cai de comunicatii rutiere
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - echipare tehnico-edilitară
 - indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare
- b.2.-Utilizări permise cu condiții
 - orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului
- b.3. –Utilizări interzise
 - orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORI

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord propuse in studiul de fundamentare a circulatiei

In prezent Tronsonul de strada Ion Ghe Duca, studiat este asfaltat, avand o latime variabila intre limitele cadastrale incadrata intre 5,00-4,50-5,5 m si este tangent cu drumul De 3026, avand o latime cadastrala de 6,00, conform profil transversal tip 1-1.

Conform profil –1-1 propus, strada Ion Ghe Duca si De 3026 si Plan de situatie, anexat, se va moderniza strada Ghe Duca cu:

Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de

- Dreapta 1,50 m rigola de acostament
- 1,00 m trotuar
- Spatii verzi cu latimea de maxim 1,20 m, necesar pentru racordari
- Stanga 1,00 m trotuar
- spatii verzi cu latimea de maxim 2,20 m, necesar pentru racordari

Ampriza va fi de minim 9,50 m si se va afecta terenul studiat cu latimea de maxim 1,20 m pentru crearea profilului mai sus prezentat , in cazul modernizarii strazii Ion Ghe Duca.

La intersectia dintre strada Ion Gheorghe Duca si drumurile de exploatare aferente acesteia se recomanda realizarea racoradarilor prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m peste rigole carosabile asigurandu-se continuitatea scurgerii apelor pluviale in lungul acestora.

Urmarind traseul drumurilor de exploatare ce fac parte din zona de studiu se propune o trama stradala conform Planului de situatie anexat, alcatuita din tronsoane de drumuri de exploatare si tronsoane de drumuri noi, astfel:

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 1,80-1,20-2,60 m , conform profil a-a si se propune amenajat conform profil a-a, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga, astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga, cu latimea variabila incadrata intre 6,20 – 6,80 si 5,40 m.

Tronson De 3046/1, studiat, este in prezent de pamant , dispune de o latime cadastrala incadrata intre 2,20-1,80 m conform profil b-b si se propune amenajat conform profil b-b (similar cu cel aprobat in puz anterior) , propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta-1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea variabila incadrata intre 5,80 m si 6,20 m.

Tronson De FN, studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala de 2,00 m , tangent cu drum FN care dispune tot de o latime cadastrala de 2,00 m, conform profil c-c si se propune amenajat conform profil c-c, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea de 5,00 m.

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 5,10 m si 7,10 m conform profil d-d si se propune amenajat conform profil d-d, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre dreapta , astfel se va afecta terenul aflat pe partea dreapta cu latimea variabila incadrata intre 2,90 m si 0,90 m.

Tronson drum nou, pe proprietatea ECO FERM, se propune amenajat conform profil e-e, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m .

Se va renunta la tronsonul de drum De 3046/1 , partial conform

Plan de situatie anexat in vederea edificarii unui proiect executat prin atragerea de fonduri .

Tronson De 3029 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 4,10 -3,30-3,80 m conform profil f-f si se propune amenajat conform profil f-f, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m, astfel se vor afecta terenurile adiacente cu latimea de min 1,00 m si max 4,70 m.

Racordarea drumurilor mai sus mentionate se va realiza prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m peste rigole carosabile ce vor permite asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul drumurilor.

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

c.3.1.. Extinderea rețelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

c.3.2. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa amplaste pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,6m

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU