



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 269 din 29.06.2022 .

În scopul:

ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE ZONARE FUNCȚIONALĂ PENTRU CARTIER LOCUINȚE COLECTIVE (Sst. = 164 119mp)

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PAULEȘTI rep de dl. Primar SANDU TUDOR CUI 2843981
cu domiciliul în jud. PRAHOVA, comuna PAULEȘTI,
satul -, sectorul -, cod poștal -,
strada CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
telefon/fax 0755 110 098 e-mail -,
înregistrată la nr. 9781 din 27.05.2022 .

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul PĂULEȘTI, nr. Cadastrale 30319, 31357 (tarla 40,
parcela A 811/3) sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. B-URB-07-0H5 /31.07.2012, faza
PUG + 0H5/ 11.09.2018 faza Revizuire RLU + proiect nr. 90/2019 din 01.11.2019 faza PUZ +
proiect nr. 128 din 10.05.2021 faza PUZ aprobate cu hotărârile Consiliului Local Păulești nr.
83/19.12.2012 + nr. 18/26.02.2013 și nr. 142/17.12.2019 + nr. 17/19.03.2020 și nr. 2/10.01.2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (terenuri) este situat în intravilanul comunei Păulești fiind proprietatea firmei solicitante S.C. Maristar Com S.R.L. conform Actului de alipire cu nr. 335 din 17.02.20 și Acului de dezmembrare nr. 1175 din 25.06.2020 autentificate de notar public Barbu David Cristian Emanuel din mun. Ploiesti și a extraselor de carte funciara pentru informare nr. 65383, 65384 din 17.05.2022 emise de BCPI -Ploiesti

Conform PUZ-uri RLU-uri aprobate în zonă (PUZ - "Ridicare restricție de construire schimbare destinație teren din zona mixta institutii publice, servicii de tip turistic amenajari complementare-spatii verzi, amenajari sportive, loisir parcelare teren pentru cartier rezidential (S = 125714 mp)" aprobat conform HCL Paulesi nr.2/10.01.2022 si PUZ - "Rectificare limita intravilan (S = 2975 mp), ridicare restricție de construire (S = 124998 mp) modificare reglementari urbanistice pentru zona institutii servicii, subzonă amenajari sportive zona cai de comunicatie amenajare drum acces (Sst — 152036 mp)" aprobat conform HCL Paulesi nr. 17/19.03.2020), terenul este situat partial în zona de protecție aferenta Sitului arheologic reperat "Tumul", înscris în Repertoriul Arheologic National cu codul 130856.22, partial în zona de protecție sanitara aferenta zonei TE (SE propusă), iar o parte din teren este afectata de servitutea de trecere o parte din teren reprezinta teren cu drept de administrare.

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.65384/17.05.2022, pentru imobilul cu nr.cadastral 31357 este notata AC nr. 89/11.04.2022 emisa de Comuna Paulesti pentru "Construire cartier cu 74 locuinte individuale, alei carosabile ii pietonale, împrejmuire, utilitati organizare de - Intrare în legalitate".

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.65383/17.05.2022, în favoarea terenului cu nr.cadastral 30319, este notat dreptul de servitute de trecere pietonala cu orice vehicul pe NC 30281 si NC 30323."

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul care se va studia în PUZ are categoria de folosință: arabil

Destinația stabilită prin PUZ-uri RLU-uri ale localității - documentații aprobate - este pentru:

1. Zona de locuire (L) - subzona de locuire individuală cu regim de construire continuu discontinuu (Li)

- subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu și discontinuu (Lc)

2. Zona institutii publice servicii (IS) - subzona institutii publice li servicii de interes general (ISI)

3. Zona mixtă (M)

- subzona mixtă situată în tesut traditional cu regim de construire continuu discontinuu (Li/IS 1)

- subzona mixtă situată în tesut traditional cu regim de construire continuu discontinuu

4. Zona spatii verzi (SP)

- subzona spatii verzi amenajate, scuaruri publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive (SPI)

- subzona spatii verzi cu destinatie tehnică (SP2)

5. Zona gospodărie comunală echipare edilitară (GC) - subzona constructii amenajări pentru echipamente tehnico-edilitare (TE)

6. Zona Căi de comunicație amenajări aferente (C) - subzona transporturi rutiere (C2)

7. Zonă institutii servicii (IS)

Conform PUZ - "Ridicare restrictie de construire si schimbare destinatie teren din zonă mixtă institutii publice, servicii de tip turistic amenajări complementare-spatii verzi, amenajări sportive, loisir parcelare teren pentru cartier rezidential (S = 125714 mp)" aprobat conform HCL Păulești nr.2/10.01.2022.

Subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu (Li)

Utilizări permise

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

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 si a asigurarii echiparii edilitare conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului pana la receptia caselor
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

Utilizari interzise

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

Subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu și discontinuu (Lc)

Utilizări permise

- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmui, etc

Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative si spatii pentru activitati liberale cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00
- orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

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

Utilizari interzise

- Comert
- unitati poluante

Subzona instituti publice si servicii de interes general (IS1)

Utilizări permise- institutii si servicii publice pentru invatamant, cult, cultura, sanatate

-comert, alimentatie publica, turism, institutii financiar-bancare, servicii profesionale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, copertina auto, spatii plantate, imprejmui, etc

Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.a1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- orice constructie de la art.a1 cu conditia asigurarii eventualei zone de protectie sanitara in incintă
- 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 in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

Utilizari interzise

- Unitati poluante

Subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu (Li/IS1)

Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate izolat sau cuplat
- institutii, servicii si comert complementare locuirii amplasate la parterului locuintelor
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmui, etc

Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00
- orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

Subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu (Lc/IS1)

Utilizări permise

- locuinte colective
- institutii, servicii si comert complementare locuirii amplasate la parterul blocului
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmui, etc)

Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00
- orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

Utilizări interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

Subzona spatii verzi amenajate, scuaruri publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive (SPI)

Utilizări permise

- spații verzi amenajate
- constructii si dotari de agrement si sport

- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, utilități
- pergole, mobilier urban

Utilizări permise cu condiții

- orice funcțiune de la b1 cu condiția amenajării accesului conform soluției de circulație
- orice construcție în zona de risc conform reglementărilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

Utilizări interzise

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

Subzona spații verzi cu destinație tehnică (SP2)

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP2,
- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP2;
- orice construcție în zona de risc conform reglementărilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

Utilizări interzise

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

Subzona construcții și amenajări pentru echipamente tehnico-edilitare (TE)

Utilizări permise

- stații de epurare monobloc, post de transformare, SRM gaze
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, etc)

Utilizări permise cu condiții

- orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire
 - sedii administrative cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00
 - orice construcție în zona de risc conform reglementărilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso
- Sunt permise panouri informaționale privind activitatea serviciilor prestate

Utilizări interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unități poluante

Subzona transporturi rutiere (C2)

Utilizări permise

-căi de comunicații rutiere, echipamente și dotări tehnico-edilitare

Utilizări permise cu condiții

-orice construcție permisă cu condiția obținerii avizului administratorului canalului

Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la "utilizări permise" și "utilizări permise cu condiții"

Conform PUZ - "Rectificare limită intravilan (S = 2975 mp), ridicare restricție de construire (S = 124998 mp) și modificare reglementări urbanistice pentru zonă instituții și servicii, subzonă amenajări sportive și zonă căi de comunicație și amenajare drum acces (Sst = 152036 mp)" aprobat conform HCL Păulești nr.17/19.03.2020

Zonă instituții și servicii (IS)

Utilizări permise

- unitati de alimentatie publica si turistice
- constructii pentru expozitii si vernisaj
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, imprejmuri, utilitati

Utilizări permise cu condiții

- facilitati de agrement si sport cu conditia ca ponderea sa nu fie mai mare de 30% (piscine, terase, foisoare)
- luciu de apa cu conditia ca ponderea sa nu fie mai mare de 10% din amenajari
- orice constructie pe NC29875 doar dupa desfasurarea cercetarii arheologice preventive si descarcarii terenului de sarcina arheologica, conform OG nr. 43/2000, pentru suprafata sitului arheologic reperat "Tumul", inscris in Repertoriul Arheologic National cu codul 130856.22
- orice constructie propusa cu conditia obtinerii avizului Comisiei SEVESO
- Orice funcțiune de la "utilizări permise" cu conditia amenajarii spatiilor de parcare doar in incinta
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei
- Este permisa amplasarea de panouri solare/fotovoltaice pe acoperisul cladirii doar pentru uz propriu

Utilizări interzise

- se interzice amplasarea de locuinte, depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente unitatii

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață totală de 164119 mp (din care S = 123750 mp aferentă NC 31357, S = 40369 mp aferentă NC 30319) este situat în intravilan, parțial în UTR 36B și parțial în UTR 36A; terenul cu nr.cadastral 31357 are posibilitate de acces din De 810 prin NC 30101(cedat în domeniul public al localității, pentru amenajarea De 810 la profilul aprobat prin PUZ), iar terenul cu NC 30319 are acces la De810 prin servitute de trecere pe NC30323 și NC30281 si posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Documentația urbanistică PUZ se va întocmi cu respectarea prevederilor HGR nr.490/2011, Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecția mediului.

Prin PUZ se va defini un nou UTR și se vor stabili zonarea funcțională, indicatorii urbanistici maximali, regimul de înălțime, aliniamentul, regimul de aliniere, procentul minim de spații verzi, soluțiile de circulație și echipare tehnico-edilitară. Se vor prelua soluțiile de circulație conform PUZ-urilor aprobate."

Conform PUZ - "Ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren din zonă mixtă instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare-spații verzi, amenajări sportive, loisir și parcelare teren pentru cartier rezidențial (S = 125714 mp)" aprobat conform HCL Păulești nr.2/10.01.2022

*** Subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu (Li)**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- 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

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5,425/7,575m din ax conform profil 1-1, de 4,0 m din ax conform profil 2-2 si 3-3, de 5/7m din ax conform profil 4-4 si de 3m din ax conform profil 5-5, de 4,5m din ax conform profil 6-6

Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 3m fata de aliniament

Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale pentru constructii amplasate în regim izolat vor fi minim 3m pe ambele parti , constructiile cuplate urmand a pastra minim 3m fata de celalta limita laterala conform plansei de Reglementari Urbanistice si cea posterioara va fi de minim 3/5 m conform plansei de Reglementari Urbanistice . Se accepta amplasarea de copertine auto la minim 0.6m fata de vecinatati cu conditia sa nu umbreasca constructia invecinata si ca inaltimea sa fie de maxim 3m
-Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de 1/2 din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

-Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public/proprietate privata
-Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima unitate locativă

Accese pietonale

-Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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

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 cartierului.

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 sunt proprietatea publică/privata , dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus realizate pe domeniul public/privat 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Se permit alipiri ale imobilelor propuse si dezmembrari ale loturilor pentru alipirea la cele alaturate

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

- regimul de înălțime maxim propus este P+2
- Hmax-coama -15,0 m; Hmax cornisa = 12,0 m

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

Se va avea în vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect
- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decorsurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. max = 1,05.

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

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

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%.

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 Hmax=1,8m

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

** Subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu și discontinuu (Lc)*

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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 naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă

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

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plasa de Reglementări Urbanistice, de 4,5 m din ax conform profil 6-6 și 4,5m din ax conform profil 7-7

Aliniamentul este reprezentat de limita exterioară a trotuarului giratiei în zona acestuia, conform planșei de Reglementări Urbanistice

Amplasarea față de aliniament

-Retragerea față de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5 m conform planșei de Reglementări Urbanistice

Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și cea posterioară, 5m conform planșei de Reglementări Urbanistice

-clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire, dar nu mai puțin de 3,5m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

-Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu concomitent cu prima unitate locativă

Accese pietonale

-fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

- 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 cheltuiela beneficiarului.

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

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

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 realizate 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Se permite divizarea lotului astfel incat fiecare lot nou creat sa aiba acces la drumul ce le va deservi, sa aiba parcare proprii, spatii verzi amenajate si minim 3m de la constructie fata de limitele nou create, se permite apartamentarea

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

Lc-P+3

H max coama=20m

H max cornisa=17m

Nota: Avand in vedere dorinta administratiilor publice afectate de reglementarile SEVESO de a solicita societatilor ce genereaza aceste restrictii a lua masuri pentru diminuarea riscului si implicit de actualizare a restrictiilor regimul de inaltime propus la momentul autorizarii oricarei constructii in cadrul zonei functionale se va incadra in regimul de inaltime maxim admis de reglementarile SEVESO de la momentul autorizarii, dar nu mai mult de P+3

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

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere: ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%
- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp si 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.

Indicatorii urbanistici maximali propusi

Lc- POT = 30 %, CUT = 1,2

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

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

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

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

-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 20%. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

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

-se va asigura minim 20% spatii verzi

-spatiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

-se va asigura perdea verde de protectie pe perimetrul zonei functionale

Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U.

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile 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 si delimitarea parcelei cu gard viu

**** Subzona instituții publice și servicii de interes general (ISI)***

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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.

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 7,575m din ax conform profil 1-1 , de 3m din ax conform profil 5-5 si de 4,5m conform profil 6-6

Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 3 m

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Se accepta amplasarea de copertine auto la minim 0.6m fata de vecinatati cu conditia sa nu umbreasca constructia invecinata si ca inaltimea sa fie de maxim 3m

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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 unitate locativa

Accese pietonale

-Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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

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

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 cartierului.

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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Nu se permit divizări ale loturilor nou create, doar eventuale alipiri ale acestora

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

P+2

H max coama=18m

H max cornisa=15m

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 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.

Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. max = 1,5

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

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 RG.U.

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
- parcările amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu

* **Subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu (LI/IS1)**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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 naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zonă 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

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 5,425/7,575m din ax conform profil 1-1, de 3m din ax conform profil 5-5 și de 4.5m din ax conform profil 6-6

Amplasarea față de aliniament

- Retragerea față de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 3m față de aliniament

Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și cea posterioară de 3m/5m conform planșei de Reglementări Urbanistice. Se acceptă amplasarea de copertine auto la minim 0.6m față de vecinătăți cu condiția să nu umbrească construcția învecinată și ca înălțimea să fie de maxim 3m
- clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire, dar nu mai puțin de 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public /privat
- Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu concomitent cu prima unitate locativă

Accese pietonale

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICĂ - EDILITARĂ

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.

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

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

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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

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

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

-P+2

H max coama=18m

H max cornisa=16m

Nota: Având în vedere dorința administrațiilor publice afectate de reglementările SEVESO de a solicita societăților ce generează aceste restricții a lua măsuri pentru diminuarea riscului și implicit de actualizare a restricțiilor regimul de înălțime propus la momentul autorizării oricărei construcții în cadrul zonei funcționale se va încadra în regimul de înălțime maxim admis de reglementările SEVESO de la momentul autorizării, dar nu mai mult de P+4

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 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.

Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 1,05.

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

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

-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 20%. Pentru fiecare apartament care va deservea o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

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

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile

Anexei 5 la RGU.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

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

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 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu
- împrejmuirea pe latura de sud spre drumul ce asigură accesul la puturile de apă se va amplasa la distanța de 10m față de marginea carosabilă a drumului

** Subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu (Lc/IS1)*

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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 naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sănătății populației pentru reducerea distanței

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementari Urbanistice, de 4.0 m din ax conform profil 3-3, de 3m din ax conform profil 5-5 și de 4.5m conform profil 6-6

Amplasarea față de aliniament

- Retragerea față de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5m față de aliniament

Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și cea posterioară de 3m conform planșei de Reglementari Urbanistice.
- clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire, dar nu mai puțin de 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public /privat
- Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu concomitent cu prima unitate locativă

Accese pietonale

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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.

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

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

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 electric, iluminat public, canalizare și apa 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Nu se permit divizări ale loturilor nou create, excepție făcând apartamentările necesare .

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

-P+3

H max coama=20m

H max cornisa=17m

Nota: Având în vedere dorința administrațiilor publice afectate de reglementările SEVESO de a solicita societăților ce generează aceste restricții a lua măsuri pentru diminuarea riscului și implicit de actualizare a restricțiilor regimul de înălțime propus la momentul autorizării oricărei construcții în cadrul zonei funcționale se va încadra în regimul de înălțime maxim admis de reglementările SEVESO de la momentul autorizării, dar nu mai mult de P+4

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.

Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =40% și C.U.T. max = 1,6.

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

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

-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 20%. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform 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.

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

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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% spatii verzi

-spatiile 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

Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

-In cazul in care se vor amenaja împrejurimile 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 si delimitarea parcelei cu gard viu

-imprejmuirea pe latura de sud spre drumul ce asigura accesul la puturile de apa se va amplasa la distanta de 10m fata de marginea carosabila a drumului

*** Subzona spații verzi amenajate, scuaruri publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive (SPI)**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

-Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agrement

-Terenurile de sport vor avea orientare N-S cu abatere de maxim 15 grade

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5,425/7,575m din ax conform profil 1-1, de 4,5 m din ax conform profil 2-2 și 3-3, de 5m din ax conform profil 4-4 , de 3m din ax conform profil 5-5 și de 4.5m din ax conform profil 6-6.

Amplasarea fata de aliniament

-Se va respecta o retragere de la aliniment de minim 3m

Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale și posterioare vor respecta minim 3 m fata de laturile parcelei

-Distanța între 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de minim 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

-Accesul se va face doar in parcarile amenajate

Accese pietonale

- fiecare drum nou creat va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime , pe minim o latura a acestuia

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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.

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

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

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

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, canalizare și apa realizate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

- regimul de înălțime maxim propus este P+1
- Hmax-coama -12m; Hmax cornisa=8m

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

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

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperişurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =10%(cu suprafetele de agregare) și C.U.T.max = 0,2.

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

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

Locurile de parcare se vor asigura in zona C2 conform solutiei prezentate in PUZ

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%.

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 Hmax=1,6m
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m

* Subzona spații verzi cu destinație tehnică (SP2)

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

-Conform normelor tehnice

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 8.5m din ax conform profil 2-P.

Amplasarea fata de aliniament

-Se va respecta o retragere de la aliniament de minim 3m

Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale si posterioare vor respecta minim 3 m fata de laturile parcelei
- Distanța între 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de minim 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Accesul se va face doar în parcarile amenajate

Accese pietonale

- fiecare drum nou creat va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime, pe minim o latura a acestuia

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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

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

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 cartierului.

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, canalizare și apa realizate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR **Parcelarea**

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

- regimul de înălțime maxim propus este P
- Hmax-coama -8m; Hmax cornisa=6m

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

- Se va avea în vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect
- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);
 - materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
 - culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
 - tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
 - paleta coloristica admisa: pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

Indicatorii urbanistici maximali propusi

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

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

Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
Locurile de parcare se vor asigura în zona C2 conform solutiei prezentate în PUZ

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

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

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

*** Subzona construcții și amenajări pentru echipamente tehnico-edilitare (TE)**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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.

Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementari Urbanistice, de 8.5m din ax conform profil A-A și de 4.5m din ax conform profil 6-6

Amplasarea față de aliniament

-Retragerea față de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 3m față de aliniamentul de la sud și de la est

Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și cea posterioară de 0.6m conform planșei de Reglementari Urbanistice.

-clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire, dar nu mai puțin de 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

Drumul nou propus se va autoriza și amenaja cel târziu concomitent cu prima unitate locativă

Accese pietonale

-Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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 rețelilor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

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

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

Proprietatea asupra rețelilor 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 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Nu se permite divizarea lotului creat.

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

-P+1

H max coama=14m

H max cornisa=10m

Pentru instalații tehnologice se pot accepta și înălțimi mai mari

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

-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 vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =70% și C.U.T. max = 1,4.

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

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

-minim 1 loc de parcare/obiectiv

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 50

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

- Împrejmuirile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2.0 m, transparente dublate obligatoriu cu gard viu

*** Subzona transporturi rutiere (C2)**

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Se vor respecta prospectele și razele de racord propuse în studiul de fundamentare a circulației

Astfel: **profil 1-1** aferent pichetilor A-B, va avea următoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabilă axial 0,85 m spațiu verde

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totală fiind de minim 10,85 m

profil 2-2 aferent pichetilor E-F, va avea următoarele elemente :

5,50 m parte carosabilă (3,00 cale curentă și 2,50 m parcare)

Dreapta 1,00 m trotuar

Stanga 2,00 m trotuar

Ampriza totală fiind de minim 8,50 m

profil 3-3 aferent pichetilor G-H, va avea următoarele elemente :

5,50 m parte carosabilă (3,00 cale curentă și 2,50 m parcare)

Dreapta 2,00 m trotuar

Stanga 1,00 m trotuar

Ampriza totală fiind de minim 8,50 m

profil 4-4 aferent pichetilor K-L, va avea următoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabilă

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totală fiind de minim 10,00 m

profil 5-5 propus pentru drumurile cu sens unic desprinse din cele enumerate mai sus si pozate conform Planului de situatie anexat, va avea urmatoarele elemente :
4,00 m parte carosabila -sens unic
2 x 1,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 6,00 m

profil 6-6 propus pentru drumul ce deservește accesul secundar, pozat conform Planului de situatie, anexat, va avea urmatoarele elemente :
6,00 m parte carosabila -
Stanga 1,00 m spatiu verde
Dreapta 1,50 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 8,50 m

profil 7-7 propus pentru drumul ce debuseaza in giratia propusa, pozat conform Planului de situatie anexat va avea urmatoarele elemente :
6,00 m parte carosabila -
2x 1,50 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 9,00 m

profil 8-8 propus pe partea de Nord a proprietatii, pozat conform Planului de situatie anexat, va avea urmatoarele elemente :
2,00 m pista biciclete
1,50 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de minim 3,50 m

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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

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

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 și apa amplate 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.

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

Conform PUZ - "Rectificare limită intravilan (S = 2975 mp), ridicare restricție de construire (S = 124998 mp) și modificare reglementări urbanistice pentru zonă instituții și servicii, subzonă amenajări sportive și zonă căi de comunicație și amenajare drum acces (Sst = 152036 mp)" aprobat conform HCL Păulești nr.17/19.03.2020

*** Zonă instituții și servicii (IS)**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- pentru spatiile administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.
- Piscinele descoperite și acoperite vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est
- Sălile de sport/lectura vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Amplasarea față de drumurile publice

-Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice—minim 8.5m din ax De810

Amplasarea față de aliniament

- Se va face in afara zonei de circulatie interioara la 5m fata de aliniament
- Regimul de aliniere al constructiilor va fi la minim 13.5m din ax De 810

Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi de 10m pe latura de Nord si 5m pe latura de Sud conform plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerea constructiilor fata de subzona SPs va fi de minim 3m
- Retragerea posterioara va fi de minim 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice
- Distanța între 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai puțin de 3m
- Se va asigura accesul pe 2 fatade ale viitoarei constructii pentru autovehiculele de interventie

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Lotul va avea acces carosabil la drum public cu raze de minim 9 m
- Amenajarea drumului De 810 se va autoriza si amenaja concomitent cu investitia dorită

Accese pietonale

- Se vor asigura din De810
- Latimea aleilor pietonale de incinta va fi de minim 1m

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

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

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

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

- Este interzisa receptionarea de constructii pana la realizarea echiparii edilitare propuse: apa si canalizare in sistem propriu si gaze naturale si energie electrica prin extinderea retelelor existente in zona

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 și apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- Nu se permite dezmembrarea lotului creat, decat pentru amenajarea tramei stradale

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

- regimul de înălțime maxim propus este P+3+M
- Hmax-coama -18m; Hmax cornisa=15m

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

Se va avea in vedere armonizarea cu destinatia dorita si cu principiilor de estetică

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- constructiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate
- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade (gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda, gresie colorata)
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si rural;
- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast
- acoperisul va fi tip terasa circulabila sau necirculabila sau cu sarpana in 4 ape

Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = 50% și C.U.T.max = 2,3

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

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

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta egal cu minim 1 loc /4 locuri la masa, sau cu numarul camerelor +1 loc pentru personal/aprovizionare

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%.

Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

-Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu cu $H_{max}=1,8m$ cu soclu de minim 50cm sau fara pe zona de acces din drumul public
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu cu $H_{max}=1,8m$ pe limitele laterale și posterioară
- porti auto și pietonale la înălțimea împrejmuirii

Documentația PUZ se va elabora, aviza și aproba conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, HGR nr. 525/1995 (completată cu HG nr. 490/2011) și Ord. MLPTL nr. 176/N/2000, nr. 21/N/2000 și MDRT nr. 2701/2010 și va fi întocmită, semnată și ștampilată conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 101/2010 și se va prezenta în 2 exemplare (originale) și în sistem GIS, completată cu condițiile din avizele obținute.

Documentația PUZ–piese scrise și desenate – cu introducerea tuturor condițiilor din avize se va prezenta în sistem informatic astfel: pentru partea scrisă formate office (*.doc, *.xls), pentru partea desenată: a) formate tip imagine (*.jpg, *.pdf, *.tiff) și b) format vectorial structurat pe straturi GIS (*.shp, geodatabase) cu baza de date aferentă acestora și după caz tip CAD (*.dxf, *.dwg).

Documentația urbanistică PUZ "Ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren din zonă mixtă instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare-spații verzi, amenajări sportive, loisir și parcelare teren pentru cartier rezidențial (S = 125714 mp)" este valabilă până la data de 10.01.2027.

Documentația urbanistică PUZ "Rectificare limită intravilan (S = 2975 mp), ridicare restricție de construire (S = 124998 mp) și modificare reglementări urbanistice pentru zonă instituții și servicii, subzonă amenajări sportive și zonă căi de comunicație și amenajare drum acces (Sst = 152036 mp)" este valabilă până la data de 19.03.2025. "

Documentatia urbanistica PUG si RLU ale localitatii este valabila pana la data de 19.12.2022.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

**ÎNTOCMIRE PUZ- MODIFICARE ZONARE FUNCționalĂ PENTRU CARTIER
LOCUINȚE COLECTIVE (Sst. = 164 119mp)**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU
CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de
construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

PLOIEȘTI, Str.Gh.Gr. Cantacuzino , Nr.306 , tel/fax 0244 515811; 0244 544 134

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului .

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente .

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publice și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului .

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrative publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente .

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DECONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente :

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ;
c) documentația tehnică – D.T., după caz :

DTAC

DTOE

DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

⊗ gaze naturale

canalizare

telefonizare

⊗ alimentare cu en.electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri :

⊗ AVIZ ADMINISTRATOR DRUM LOCAL

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

⊗ sănătatea populației

protecția civilă

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

⊗ Aviz POSTUL NAȚIONAL DE POLITIE

⊗ Aviz A.N. APELE ROMANE- S.G.A. PRAHOVA

⊗ Aviz DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA PRAHOVA

d.4) Studii de specialitate:

⊗ - PUZ elaborat, avizat și aprobat conform Ord. MLPAT nr. 176/N/2000, 21/N/2000. HGR nr. 525/1996, HGR nr. 490/2011. Ord. MDRT nr. 2701/2010 modificat prin Ordinul MDRAP 835/2014 și nr.233/2016 și Legii nr. 350 cu modificările și completările ulterioare. semnat și stampilat conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR nr. 1012010

⊗ - Raportul privind informarea și consultarea publicului

⊗ - Hotărârea Consiliului Local Păulești de aprobare a PUZ-ului ; ⊗ - Plan de situație pe ridicare topografică pentru PUZ vizat de OCPI Prahova, cu delimitarea terenului studiat, cu marcarea limitei UAT și intravilanului, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabele de coordonate cu calcul de suprafețe separat pentru intravilan, extravilan și total, curbe de nivel, indicare țară, parcele, inclusiv pentru vecinătăți, construcții, rețele și drumuri existente

⊗ - Studiu geotehnic;

⊗ - Studiu de fundamentare a soluției de circulație rutieră;

⊗ Acordul proprietarilor inclusi în zona studiată

e) ⊗ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

⊗ - Taxa autorizatie construire calculată cf. Legii 227/2015 privind codul fiscal achitat la Primăria Păulești.

⊗ - Taxa timbru arhitectură – 0,05% din valoarea lucrărilor autorizate

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
TUDOR SANDU
L.S.



SECRETAR GENERAL,
FELICIA RĂDUCEA

ARHITECT SEF
COSTIN NICOLESCU

Achitat taxa de: **1647 LEI**, conform OP nr. _____ din **29.06.2022**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de.....

Întocmit/redactat consilier urbanism Dragomir Nicoleta Steluta

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL

ARHITECT SEF,

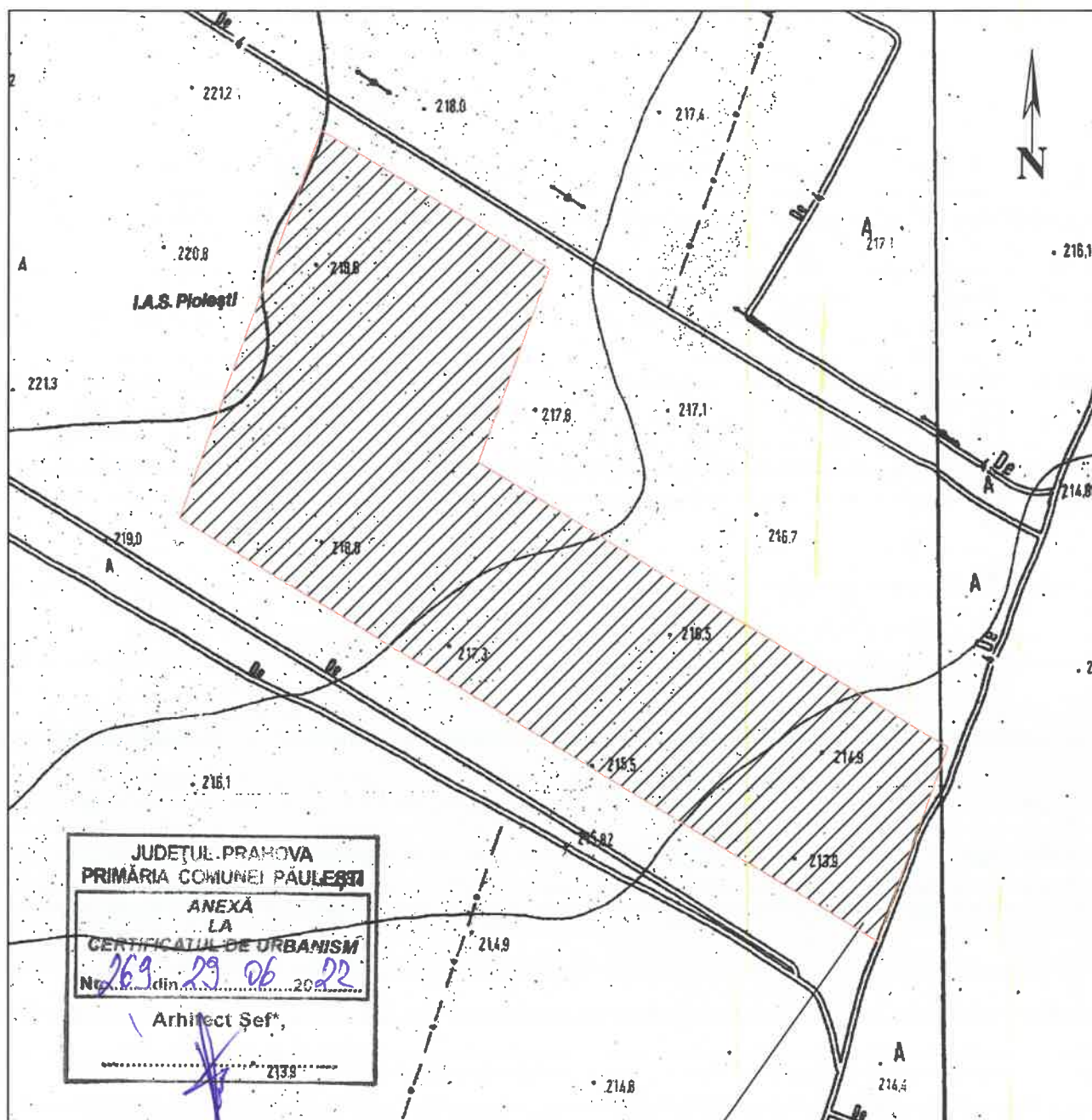
Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Adresa imobil: Com. Paulesti, Loc. Paulesti, T40 A811/3 - INTRAVILAN



JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 269 din 29.06.2022
Arhitect Șef,

AMPLASAMENT



S.C. GEREMINERVA S.R.L.

Comuna Băicoi, sat Ploiești

Cartier Roșu, Vila P. 1003

autorizat A.N.C.P.I.

seria RO-B-J, nr. 1012, clasă II

Tel/Fax: 0244/595321; office@gereminerva.ro

www.gereminerva.ro

CERTIFICAT
DE

AMPLASAMENT

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

CERTIFICAT
DE

AMPLASAMENT

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

ȘI ÎNTRAVILAN

Executant

Ing. PASCU A. Roxana Mariana

Seria RO-B-F nr. 1642

Aut. A.N.C.P.I.

Categoria A

Roxana-

Mariana

Pascu

Semnat digital de
Roxana-Mariana Pascu
Data: 2022.05.10
12:55:37 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC
conf. L350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare
Scara 1:1000

Județul Prahova
Teritoriul administrativ: PAULEȘTI
Adresa Imobil: Com. Paulești, Loc. Paulești, T40 A811/3 - INTRAVILAN
Proprietar: MARISTAR COM SRL
Beneficiar: MARISTAR COM SRL
Suprafața studiată nr. cad. 31357 = 123750mp
Suprafața studiată nr. cad. 30319 = 40369mp
NOTA: Imobilele au nr. cadastrale 31357, 30319
și sunt înscrise în C.F. nr. 31357, 30319 ale U.A.T. Paulești

M.D. Alexandru Berbu Catargi
T40 A811/2

LEA 110KV

Nr. cad. 30381
Ct. 811/3

Nr. cad. 30322
Ct. 811/3

Nr. cad. 31357
A

Nr. cad. 30198
T40 A811/3

VIZAT OCPI
conf. L350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare

LEGENDA

— lampadar
— margine drum asfalt
— gard metalic
- - - limita intravilan/extravilan
— limita imobil

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referință altimetric MN 1975

Roxana-
Mariana
Pascu

Semnat digital de
Roxana-Mariana
Pascu
Data: 2022.05.10
12:52:54 +03'00'

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 49 din 20.05.2022
Arhitect Șer.

S.C. GEREM MINERVA S.R.L.
Comuna Bielești, sat Ploiești
Căminul Văcuș - Vilele nr. 103
București A.N.C.P.I.
Seriile 8-B-J nr. 2004, clasa II
P.U. nr. 6084/10, ofițerul general de arhitectură nr. 1642
www.geremminerva.ro
S.R.L. ROXANA MARIANA PASCU
Ing. PASCU A. Roxana Mariana
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-B-F nr. 1642
Categorie A

Scara
1:1000
Mai
2022

PLAN TOPOGRAFIC
conf. Legii nr. 350/2001 republicată cu modificările și
completările ulterioare în scopul obținerii
CERTIFICAT DE URBANISM

Beneficiar:
MARISTAR COM SRL