



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

MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE PUZ – MODIFICARE ZONARE FUNCTIONALA PENTRU CARTIER REZIDENTIAL SI DOTARI COMPLEMENTARE (Sst. = 124.584 mp)**
- Amplasament **Com. Paulesti, Sat Paulesti, T40, A811/3, intravilan, Jud. Prahova.**
- Beneficiar: **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. Obiectul documentatiei

Obiectul documentatiei consta in intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unui cartier de locuinte colective.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Suportul topografic intocmit de S.C. GEREM MINERVA S.R.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ- RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN (S=2975mp), RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=124998mp) ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, SUBZONĂ AMENAJARI SPORTIVE ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 152036 mp)``
- Planul Urbanistic Zonal „ INTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA MIXTA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII DE TIP TURISTIC SI AMENAJĂRI COMPLEMENTARE - SPATII VERZI, AMENAJARI SPORTIVE, LOISIR SI PARCELARE TEREN PENTRU CARTIER REZIDENTIAL (S=125.714 mp)``

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată aparține S.C. MARISTAR COM S.R.L., astfel:

- **NR. CADASTRAL 30319 (Sup. 40.368,70 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul de dezmembrare autenticat cu nr. 1175 / 25.06.2020, emis de Notar public David Cristian Emanuel din municipiul Ploiești și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiești și este situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 32515 (Sup. 35.159,18 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 2156 / 15.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel din municipiul Ploiești și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiești și este situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 32010 (Sup. 22.637,54 mp)** aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 147 / 26.01.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 32415 (Sup. 35.159,18 mp)** aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 2156 / 15.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 32383 (Sup. 3.657,01 mp)** aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 2027 / 30.10.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 32384 (Sup. 876,22 mp)** aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 2027 / 30.10.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 31942 partial (Sup. 1.509,09 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 2178 / 24.11.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 32416 (Sup. 1.452,65 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 2156 / 15.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 31943 partial (Sup. 5.049,76 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 2178 / 24.11.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.
- **NR. CADASTRAL 32186 (Sup. 1.874,06 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 1148 / 26.06.2023, emis de Notar public

David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32269 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32270 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32271 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32272 (Sup. 356,96 mp)**, apartine Ionescu Constantin si Ionescu Maria, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2240 / 27.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32276 (Sup. 356,95 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32275 (Sup. 356,97 mp)**, apartine NORLAUCON S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2239 / 27.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32274 (Sup. 356,95 mp)**, apartine MARCU DUMITRU IONUT si MARCU ANDREEA LOREDANA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2238 / 27.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32273 (Sup. 356,95 mp)**, apartine LORDES ACTIV GRUP S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2233 / 27.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32277 (Sup. 356,94 mp)**, apartine GHEORGHE DANIEL STEFAN si GHEORGHE VALENTINA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2237 / 27.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32278 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public

David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32279 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32280 (Sup. 356,95 mp)**, apartine RAMARA SMART TEAM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 137 / 01.02.2024, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32281 (Sup. 356,94 mp)**, apartine RAMARA SMART TEAM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 137 / 01.02.2024, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32284 (Sup. 356,95 mp)**, apartine GHEORGHE DANIEL STEFAN si GHEORGHE VALENTINA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2237 / 27.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 31945 (Sup. 1.756,51 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2178 / 24.11.2022, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 31941 (Sup. 554,56 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2178 / 24.11.2022, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 31940 (Sup. 564,79 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2178 / 24.11.2022, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 31939 (Sup. 556,86 mp)**, apartine MARYDEN IMOB S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1697 / 13.09.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32292 (Sup. 356,96 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32291 (Sup. 356,96 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public

David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32290 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32289 (Sup. 356,94 mp)**, apartine AVRAMESCU DIANA MARIA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2244 / 28.11.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32288 (Sup. 356,95 mp)**, apartine CRISU MARIUS ADRIAN CRISU IONELA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2337 / 12.12.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32287 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32286 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32285 (Sup. 356,94 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32282 (Sup. 356,96 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32283 (Sup. 356,97 mp)**, apartine MARISTAR COM S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1639 / 06.09.2023, emis de Notar public David Livia si Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat in intravilanul Comunei Paulesti.

Zona studiata = 124.584 mp

Conform PUZ-uri și RLU-uri aprobate în zonă (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 și 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), terenul este situat parțial în zona de protecție aferentă Sitului arheologic reperat "Tumul", înscris în Repertoriul Arheologic Național cu codul 130856.22, parțial în zona de protecție sanitară aferentă zonei TE (SE propusă), iar o parte din teren este afectată de servitutea de trecere și o parte din teren reprezintă teren cu drept de administrare.

Zona din proximitate este în plină dezvoltare, la mică distanță de viitorul cartier rezidențial se află numeroase centre comerciale, precum Ploiesti Shopping City, Metro, Decathlon, Leroy Merlin, Lem`s, etc. În extremitatea nordică a amplasamentului va fi curând finalizat un complex multifuncțional, alcătuit din saloane de evenimente, restaurant și piscină. Un alt aspect foarte important este accesul către Orașul Ploiesti care se realizează din DN1 și apoi direct din Bulevardul Republicii.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenurile au suprafețe diferite, forme neregulate și de asemenea sunt compuse din următoarele parcele.

În ceea ce privește vecinătățile terenurilor studiate pot fi precizate următoarele:

- în partea de VEST: Nr. Cadastral 30321, Zamfir Ion, Nr. cadastral 28020, Dragusin Maria, Alexandru Barbu Catargi
- în partea de SUD: Nr. Cadastral 30198
- în partea de NORD: Proprietate privată, Nr. Cadastral 30381, Nr. Cadastral 31943, Nr. cadastral 30102
- în partea de EST: DJ101K

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Date geomorfologice / litologice:

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Paulești se suprapune unei unități de câmpie, în zona de contact dintre Câmpia înaltă a Ploieștilor și Subcarpații Prahovei. Zona cercetată este reprezentată de o unitate de relief cu aspect de câmpie piemontană, cunoscută sub numele de "Câmpia piemontană a Ploieștilor", delimitată la vest de râul Prahova și la est de Teleajen. Conul aluvionar este alcătuit din nisipuri, pietrisuri și bolovanisuri, cu intercalatii de argile, argile nisipoase și prafuri, cu o dezvoltare lentiliformă.

2.3.2. Geologia regiunii

Această unitate geomorfologică se suprapune peste o unitate geologică bine individualizată, formată în Pleistocen prin combinarea unor mișcări de subsidență cu reunirea șesurilor aluvionare ale râurilor Prahova și Teleajen.

În legătură cu compoziția petrografică a pietrișurilor din zona șesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flișul cretacic (elemente de gresii și marnocalcare).

Menționam că în perimetrul cercetat, în forajele executate s-a interceptat de la adâncimea de cca. 0.50/0.80 m stratul de bază reprezentat de pietrișuri cu bolovănișuri în masă nisipoasă.

2.4. Circulația

Terenul este situat în intravilan, parțial în UTR 36B și parțial în UTR 36A; terenul cu nr.cadastral 31357 are posibilitate de acces din DJ101K prin NC30101(cedat în domeniul public al localității, pentru amenajarea DJ101K la profilul aprobat prin PUZ), iar terenul cu NC 30319 are acces la DJ101K prin servitute de trecere pe NC30323 și NC30281 și posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe amplasament se afla edificate 4 construcții.

- Clădire P+3 – multifuncțional autorizat cu AC nr. 210 / 06.10.2022
- 3 Clădiri de birouri – autorizate cu AC nr. 89 / 14.04.2022 și AC. nr. 206 / 29.09.2022

2.6.Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă:- În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, cele mai apropiate rețele fiind aducțiunile de apă situate de-a lungul DN1.

Canalizarea apelor uzate :- Nu există rețea de canalizare în zona studiată.

Energie electrică: În proximitatea zonei studiate există la nord LEA 110kV, rețea ce generează o zonă de protecție de 37m iar la sud de-a lungul DJ101I există LEA 20kV ce generează o zonă de protecție de 24m și PT 8157.

Gaze naturale: -La DJ101I există o conductă de gaze naturale de Dn315mm

-Conducte transport produse petroliere: -În lungul DJ101I, paralel cu acesta există o conductă de titei de Ø6 5/8 ce generează o zonă de protecție de 30m.

2.7. Probleme de mediu

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidențiate probleme ce pot afecta mediul natural și construit din proximitatea prezentului amplasament.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării investitorului, considerând iminenta intenția acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă semne care să arate prezența unor fenomene geologice active).

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 2000 , cu cote și curbe de nivel , arată că terenul se prezintă o pantă pe direcția Vest – Est de aproximativ 6 m.

Studiul geotehnic are următoarele recomandări:

- Alegerea sistemului de fundare rămâne la latitudinea proiectantului de rezistență, dar recomandăm fundații directe sub adâncimea maximă de îngheț.

- Partea inferioară a gropilor rezultate din săpătură se recomandă să fie bine compactate înaintea realizării fundațiilor.

- În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe cu lățimea minimă de 1 m și pantă spre exterior de cca. 5%;

- Pentru executarea drumurilor de incintă aferente complexului de agrement și evenimente se recomandă îndepărtarea stratului de sol vegetal existent pe întreaga grosime și compactarea terenului natural rezultat din săpătură și apoi realizarea sistemului rutier necesar.

În conformitate cu studiul de rețele tehnico-edilitare se precizează:

Instalație electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din postul trafo existent pe terenul studiat executat în baza Autorizației de Construire nr 92 din 09.08.2023 obținută în vederea „ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, INSTALAȚIE DE UTILIZARE ȘI POST DE TRANSFORMARE” investiție executată în vederea alimentării cartierului de locuințe nou propus studiat și pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Din Postul Trafo existent/propus în funcție de avizul tehnic de racordare emis de Distribuție Energie Electrică România sucursala Ploiești se vor alimenta consumatorii de energie electrică din incinta noului obiectiv - clădiri propuse etc. În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a altor consumatori din incintă (iluminat exterior etc.).

Instalație alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă aferent obiectivului studiat există rețea alimentare cu apă potabilă din PEHD cu diametrul de Dn 110mm pozată îngropată alimentată din gospodăria de apă existentă executată în baza Autorizației 63 din 26.05.2023. obținută în vederea „CONSTRUIRE GOSPODĂRIE DE APĂ” investiție executată în vederea alimentării cartierului de locuințe nou propus studiat și pentru construcțiile ce se vor edifica după aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal. Gospodăria de apă este alimentată din puturi forate de mare adâncime.

Racordarea noilor construcții la rețeaua de apă se va face în baza unui proiect întocmit de un proiectant autorizat și respectând normativele în vigoare. De la Gospodăria de apă executată în interiorul proprietății, rețeaua de apă a obiectivului se va face ramificat pe fiecare stradă nou propusă iar pentru fiecare consumator în parte vor fi prevăzute apometre.

Instalație de canalizare

Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda construcțiile ce vor fi edificate în incinta. Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Stație de Epurare existentă Autorizată cu A.C. 152 din 11.12.2023.

În etapa a doua se propune evacuarea apelor uzate de la stația de epurare existentă către un emisar natural din vecinătatea amplasamentului (Raul Dambu) care se va executa în baza unui proiect întocmit de un proiectant autorizat și respectând avizul APELOR ROMANE pentru acest scop la o fază următoare.

Instalatie de canalizare pluvial

Apele pluviale de pe acoperisuri si cele din parcare trecute prin separator de hidrocarburi vor fi evacuate cu ajutorul unei statii de pompare cu debit de 250l/s catre lacul artificial creat. Surplusul de apa din lac se va folosi pentru udarea spatiilor verzi.

A doua etapa consta in bransarea la canalizarea ape pluviale dupa realizarea acesteia in localitate.

Instalatie de gaze naturale

Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale. Extinderea conductei de gaze naturale presiune redusa s-a executat in baza Autorizatiei de Construire nr 136 din 09.11.2003. obtinuta in vederea, "EXTINDERE CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA, RACORD SI POST DE REGLARE MASURARE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA" investitie executata in vederea alimentarii cartierului de locuinte nou propus studiat si pentru constructiile ce se vor edifica dupa aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Noile cladiri vor fi racordate la reseaua de alimentare cu gaze propusa in zona de studiu, prin bransarea la conducta existenta in apropierea amplasamentului PE.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G.-ul și R.L.U ale localitatii si PUZ-ului precizat mai sus, documentațiile aprobate, terenul studiat prin PUZ în suprafață totală de **164.119 mp** este situat:

NC. 31357 – UTR 36B

L – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=12,0m
H.max. coama=15,0m

Lc - subzona de locuire colectiva cu regim de construire continuu si discontinuu și înălțime maximă de P+3E;

POT: 30%; CUT: 1.2 ; Regim maxim de inaltime: P+3E; H.max. cornisa=17,0m
H.max. coama=20,0m;

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

POT: 50%; CUT: 2,3 ; Regim maxim de inaltime: P+3E + M; H.max. cornisa=18,0m
H.max. coama=20,0m;

ZONE MIXTE

Li/IS1 – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu

POT: 35%; CUT: 1,05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=16,0m
H.max. coama=18,0m;

Lc/IS1 - subzona mixtă situată în Țesut tradițional cu regim de construire continuu sau discontinuu

POT: 40%; CUT: 1.6; Regim maxim de inaltime: P+3E; H.max. cornisa=17,0m
H.max. coama=20,0m;;

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive;

POT: 10%; CUT: 0.20; Regim maxim de inaltime: P+1E; H.max.cornisa=8,00 m;
H.max.coama=12,00m

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică

POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de inaltime: P; H.max.cornisa=6,00 m;
H.max.coama=8,00m

GC-ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE EDILITARA

TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru echipamente tehnico-edilitare

POT: 70%; CUT: 1.4; Regim maxim de inaltime: P+1E; Hmaxim coama = 14,00 m;

C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

C2 – subzona transporturilor rutiere

Restul terenului studiat din extravilan s-a reglementat pentru:

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 - zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutiere și feroviare;

NC. 30319 – UTR 36A

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

POT: 50%; CUT: 2.3; Regim maxim de inaltime: P+3E+M; H.max. cornisa=15,0m
H.max. coama=18,0m;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prezenta investiție nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulației

In conformitate cu studiul de fundamnetare al circulației se propun următoarele.

Mentinerea profilului pentru DJ101K

Tronsonul DJ101L ce face parte din zona de studiu , în prezent dispune de o latime cadastrală de 18,00 m , conform profil A-A existent și se propune amenajat , cu două fire de circulație conform profil A-A, propus similar cu secțiunea 2-P din PUG și cu profilul A-A din PUZ- aprobat prin HCL NR 17/2020, având următoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila
2 x 1,00 m rigola acostament
2 x 1,00 m spatii verzi
2 x 1,50 m trotuare
2 x 1,50 m pista biciclete
Stanga 1,00 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 18,00 m , astfel se observa neafectarea limitelor de proprietate adiacente in cazul modernizarii tronsonului de drum DJ101K studiat.

Pentru crearea unei circulatii auto si pietonale care sa deserveasca toate viitoarele parcele propuse se recomanda crearea unei trame stradale ce include:

- mentinerea accesului principal, drumului principal si drumurile secundare dispuse pe partea dreapta a acestuia , edificate in cartierul rezidential, in baza A. C –Anexata .

Accesul principal in incinta studiata se va realiza din DJ101K, prin racord simplu cu raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 7,00 m , peste rigola carosabila pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul DJ101K.

- mentinerea Accesului secundar si drumul ce se desprinde din acesta asigurand accesul catre viitoarele parcele .

Accesul secundar in incinta studiata se va realiza din DK101K, prin racord simplu cu raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 6,00 m , peste rigola carosabila pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul DK101K.

Pe partea stanga a drumului principal edificat in cartierul rezidential se propune o trama stradala alcatuita din drumuri cu un fir de circulatie (sens unic) si doua fire de circulatie, astfel:

Profil 1-1 propus pentru drumul ce se desprinde din accesul secundar pozat la limita de Vest a terenului, conform Planului de situatie, anexat, se propune cu urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -
Dreapta 1,00 m trotuar
Stanga 1,65 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de minim 8,65 m

Profil 2-2 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -
Dreapta 1,50 m trotuar
Stanga 1,65 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de minim 9,15 m

Profil 2*-2* propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie si parcare , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -

Dreapta 5,00 m parcare si 1,50 m trotuar
Stanga 1,65 m spatiu verde
Ampriza totala fiind de minim 14,15 m

Profil 3-3 propus pentru drumuri cu un fir de circulatie -sens unic , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

4,00 m parte carosabila -

2 x 1,00 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 6,00 m

Profil 4-4 propus pentru drumuri cu cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 9,00 m

Profil 4*-4 *propus pentru drumuri cu cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -

Dreapta 1,50 m trotuar

Stanga 5,00 m parcare, 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 14,00 m

Profil 5-5 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila -

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 10,00 m

Profil 6-6 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -

Dreapta 1,00 m trotuar

Stanga 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 8,50 m

Profil 7-7 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -

2 x 1,00 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 8,00 m.

Elementele geometrice ale minigiratiei sunt urmatoarele:

- calea inelară va fi alcătuită dintr-o parte carosabilă propriu zisă de 5,50 m, incadrata de un inel de siguranta cu latimea de 2,00 m
- raza insulei centrale de 6,00m

- caile de intrare in minigiratie vor avea latimea de minim 3,00 m si vor fi racordate cu calea inelară cu raze de 12,00m.
- caile de iesire vor avea latimea de minim 3,00 m si vor fi racordate cu calea inelară cu raze de 12,00 m.

Aceasta amenajare va asigura fluenta si confortul circulatiei in aceasta incinta .

Racordarea dintre carosabilul drumurilor ce fac parte din prezenta documentatie , se va realiza prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

Scurgerea apelor puviale se va realiza la guri de scurgere ce fac parte din reseaua de canalizare preluate la bazine de retentie prevazute cu separatoare de hidrocarburi .

Accesul catre toate parcelele/imobilele propuse , se va realiza exclusiv din drumurile ce fac parte din trama stradala interioara prezentata mai sus.

In zona ce face obiectul prezentului PUZ , se estimeaza edificarea a 27 parcele pentru locuinte, zone verzi , zona dotari complementare si 19 imobile pentru locuinte colective , cu regim redus de inaltime, avand o capacitate totala de 264 apartamente .

Mobilarea prezentata este orientativa si poate suporta modificari in cadrul fazelor ulterioare de proiectare insa trama stradala prezentata si coeficientul de 1,2 parcaje/ nr locuinte colective , se vor respecta.

In cadrul documentatiei se propun zone de parcaje , pozate in zona minigiratiei, respectiv spatiului verde aflat la Vest, care vor deservi viitorul cartier rezidential si zone de parcaje ce vor deservi viitoarele locuinte colective .

In incinta fiecarei parcele edificate pentru locuinte, se va amenaja o platforma carosabila cu dimensiunile de minim 5,00 m x 3,00 m , ce va deservi ca parcare .

Zonele de parcaje ce vor deservi vizitatorii cartierului rezidential , vor include 9+36 parcaje din care 4 destinate persoanelor cu dizabilitati .Parcajele vor avea dimensiunile de 5,00 m x2,50 m respectiv 5,00 m x 3,70 m si spatiu de manevra necesar.

Zonele de parcaje ce vor deservi riveranii cartierului rezidential , vor include 350 parcaje din care 8 destinate persoanelor cu dizabilitati .Parcajele vor avea dimensiunile de 5,00 m x2,50 m respectiv 5,00 m x 3,70 m si spatiu de manevra necesar.

In cadrul fazelor ulterioare de proiectare ale prezentei documentatii , se vor detalia sisteme rutiere si vizarea MLPAT a documentatiei cu asigurarea locurilor de parcare, respectand NP 24/2022.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Prin PUZ se propune – modificare zonare functionala pentru construire cartier locuinte colective. Terenul reglementat va aparține aceluasi UTR si anume UTR 36B1cu urmatoarele zone functionale:

L – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=12,0m
H.max. coama=15,0m.

Lc - subzona de locuire colectiva cu regim de construire continuu si discontinuu și înălțime maximă de P+3E;

POT: 30%; CUT: 1.05 si CUT: 1.2; Regim maxim de inaltime: P+3E; H.max. cornisa=17,0m H.max. coama=20,0m conform plansa U-03 reglementari urbanistice;

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

POT: 50%; CUT: 1.5 si 2,3 ; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=15,0m H.max. coama=18,0m si : P+3E + M; H.max. cornisa=18,0m H.max. coama=20,0m;

ZONE MIXTE

Li/IS1 – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu

POT: 35%; CUT: 1,05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=16,0m H.max. coama=18,0m;

Lc/IS1 - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu sau discontinuu

POT: 40%; CUT: 1.6; Regim maxim de inaltime: P+3E; H.max. cornisa=17,0m H.max. coama=20,0m;;

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive;

POT: 10%; CUT: 0.20; Regim maxim de inaltime: P+1E; H.max.cornisa=8,00 m; H.max.coama=12,00m

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică

POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de inaltime: P; H.max.cornisa=6,00 m; H.max.coama=8,00m

GC-ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE EDILITARA

TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru echipamente tehnico-edilitare

POT: 70%; CUT: 1.4; Regim maxim de inaltime: P+1E; Hmaxim coama = 14,00 m;

C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

C2 – subzona transporturilor rutiere

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1- zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutier și feroviare

BILANT		Sst = 124.584 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUȘ	100,0%
IS1 - zona instituii si servicii			42.044,0 mp	33,75 %	40.140,0 mp	32,22 %
SP1 - subzona amenajari sportive			4.285,0 mp	3,44 %	7.661,0 mp	6,15 %
SP2 - subzona amenajari sportive			1.313,0 mp	1,05 %	1.313,0 mp	1,05 %
Li - subzona de locuire individuala			18.100,0 mp	14,53 %	2.868,0 mp	2,30 %
Lc - subzona de locuire colective			34.590,0 mp	27,76 %	39.341,0 mp	31,58 %
Li/IS1 - subzona mixta instituii si servicii si locuire individuala			8.088,0 mp	6,49 %	9.763,0 mp	7,84 %
Lc/IS1 - subzona mixta instituii si servicii si locuire colectiva			4.610,0 mp	3,70 %	4.610,0 mp	3,70 %
TE - subzona mixta gospodarie comenala si echipamente tehnico-edilitare			350,0 mp	0,28 %	1.771,0 mp	1,42 %
C2 - subzona transporturilor rutiere			11.204,0 mp	8,99 %	17.117,0 mp	13,74 %

3.6. Asigurarea utilitatilor

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) **Energie electrica-** In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Sud Muntenia nr. 3010220715968 / 10.10.2022 in zona studiata exista retea din LEA 20kV situate la DJ101I , cu LES 20kV si post de transformare in incinta si PT 8157

- Alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din postul trafo existent pe terenul studiat executat in baza Autorizatiei de Construire nr 92 din 09.08.2023 obtinuta in vederea „ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, INSTALATIE DE UTILIZARE SI POST DE TRANSFORMARE” investitie executata in vederea alimentarii cartierului de locuinte nou propus studiat si pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Alimentarea cu apă.

– Pentru alimentarea cu apa aferent obiectivului studiat exista retea alimentare cu apa potabila din PEHD cu diametrul de Dn 110mm pozata ingropat alimentata din gospodaria de apa existenta executata in baza Autorizatiei 63 din 26.05.2023. obtinuta in vederea „CONSTRUIRE GOSPODARIE DE APA” investitie executata in vederea alimentarii cartierului de locuinte nou propus studiat si pentru constructiile ce se vor edifica dupa aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal. Gospodaria de apa este alimentata din puturi forate de mare adancime.

-Intr-o etapa viitoare se doreste extinderea retelei de apa potabila pentru marirea debitului de apa aferent dezvoltarii imobiliara.

- b) **Gaze naturale.** — In conformitate cu avizul obtinut de la Distrigaz Sud Retele nr. 12693/317/720.937 / 18.07.2022 se va racorda la reseaua existenta si anume si conducta GN PE Dn 90 mm. Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale. Extinderea conductei de gaze naturale presiune redusa s-a executat in baza Autorizatiei de Construire nr 136 din 09.11.203. obtinuta in vederea, „EXTINDERE CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA, RACORD SI POST DE REGLARE MASURARE GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA” investitie executata in vederea alimentarii cartierului de locuinte nou propus studiat si pentru constructiile ce se vor edifica dupa aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal

c) **Salubritate.** Contract cu firma salubritate locala si colectare selectiva

d) **Canalizare.menajera** —

-Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta. Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Statie Epurare propusa. In etapa a doua se propune evacuarea apelor uzate de la statia de epurare existenta catre un emisar natural din vecinatatea amplasamentului (Raul Dambu) care se va executa in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul APELOR ROMANE pentru acest scop la o faza urmatoare.

e) **Canalizare.pluviala** —

-Apele pluviale de pe acoperisuri si cele din parcuri trecute prin separator de hidrocarburi vor fi evacuate cu ajutorul unei statii de pompare cu debit de 250l/s catre lacul artificial creat. Surplusul de apa din lac se va folosi pentru udarea spatiilor verzi.

-A doua etapa consta in bransarea la canalizarea ape pluviale dupa realizarea acesteia in localitate.

3.7. Impactul asupra factorilor de mediu

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona rezidentiala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara in cea mai mare parte a societatii MARISTAR COM S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective, cererea este in crestere.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.

- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Paulesti.

- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate si de asemenea a cladirii de locuinte colective.

Pentru trama de circulație și spațiile verzi aferente cartierului în suprafața de 32308 mp se va asigura drept de servitute în favoarea fiecărui proprietar. Zona de dotări tehnico-edilitare în suprafața de 350mp va fi dată în administrare asociației de proprietari ce va fi constituită.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta următoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere și bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiești. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcare în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată și concentrarea activităților într-un areal restrâns, se estimează un volum redus de trafic generat de zona reglementată către intravilanul municipiului Ploiești. Rețeaua locală de străzi din interiorul municipiului va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Parcările vor fi asigurate în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuință.

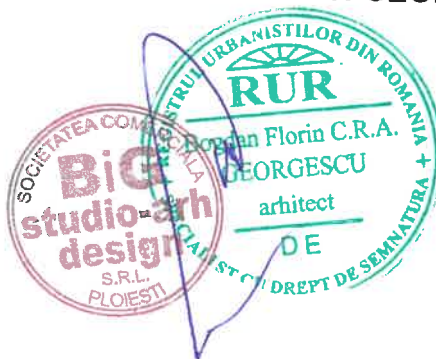
Racordurile circulațiilor de incintă cu aliniamentele strazilor vor fi realizate conform prevederilor Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului în contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

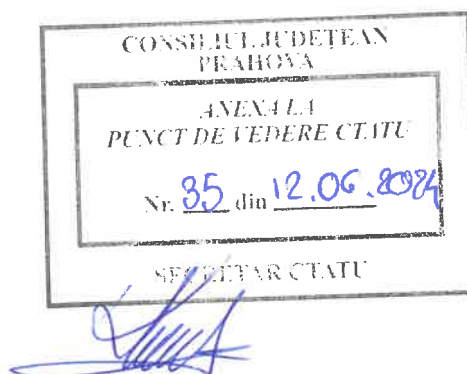
ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU





PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE PUZ – MODIFICARE ZONARE FUNCTIONALA PENTRU CARTIER REZIDENTIAL SI DOTARI COMPLEMENTARE (Sst. = 124.584 mp)**
- Amplasament: **Com. Paulesti, Sat Paulesti, DJ101K (NC. 30258) , T40, A811/3 – NC. 29876, NC. 30102 , NC. 30101, intravilan/extravilan**
- Beneficiari: **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant: **BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

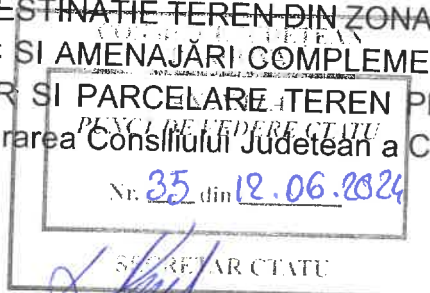
CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.75/27.03.2023

- În anul 2020 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „PUZ- RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN (S=2975mp), RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE (S=124998mp) ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, SUBZONĂ AMENAJARI SPORTIVE ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 152036 mp)`` cu Hotărârea Consiliului Județean a Comunei Paulești nr. 17 / 19.03.2020.

- În anul 2022 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „INTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA MIXTA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII DE TIP TURISTIC SI AMENAJARI COMPLEMENTARE – SPATII VERZI, AMENAJARI SPORTIVE, LOISIR SI PARCELAIRE TEREN PENTRU CARTIER REZIDENTIAL (S=125.714 mp)`` cu Hotărârea Consiliului Județean a Comunei Paulești nr. 2 / 10.01.2022.



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 maximali 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 maximali, 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, republicata cu modificarile si completarile 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 si continutul - 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 semnatura pentru documentatiile 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 modificările completările ulterioare

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

UTR 36B1

Li - subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu;

Lc- subzone de locuire colectiva cu regim de construire continuu si discontinuu;

IS1 - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general

Li/IS1 – subzona mixta situata in tesutul traditional cu regim de construire continuu sau discontinuu

Lc/IS1 – subzona mixta situata in tesutul traditional cu regim de construire continuu sau discontinuu

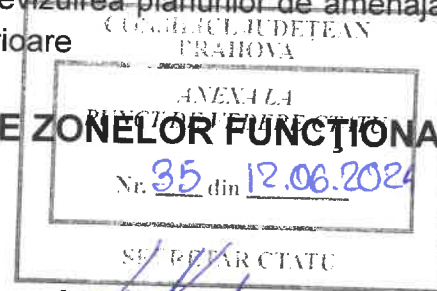
SP1 – subzona spatiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajari sportive

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică

TE— subzona construcțiilor și amenajărilor pentru echipamente tehnico-edilitare

C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

C2 – subzona transporturilor rutiere



CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ

Li - subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone functionale

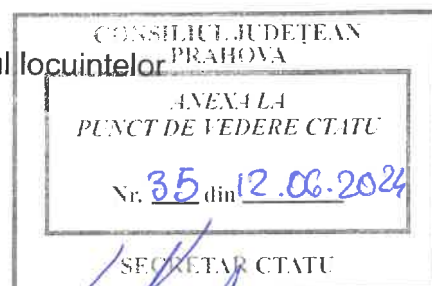
- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

art.3. Funcțiunile complementare admise

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



2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat, cuplat,
- se permite in mod exceptional construirea in sistem cuplat cu conditia autorizarii si executarii concomitent si a respectarii unei retrageri de minim 4 m de latura necuplata.
- 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, imprejurimi, utilitati
- publicitate outdoor si signalistica urbana

art.5. Utilizări permise cu condiții

- spații pentru defășurarea 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 funcțiune de la art.4 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

art.6. Utilizari interzise

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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. 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

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 5,425 din ax conform profil 1*-1*, de 4,0 m din ax conform profil 1-1, de 3m din ax conform profil 3-3

art.9. Amplasarea față de aliniament

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

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale pentru construcții amplasate în regim izolat vor fi minim 3m pe ambele părți, construcțiile cuplate urmând a păstra minim 3m față de celălaltă limită laterală conform planșei de Reglementări Urbanistice și cea posterioară va fi de minim 3/5 m 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

-Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de 1/2 din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m.

- **Modul de construcție: izolat și cuplat**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

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

art.12. Accese pietonale

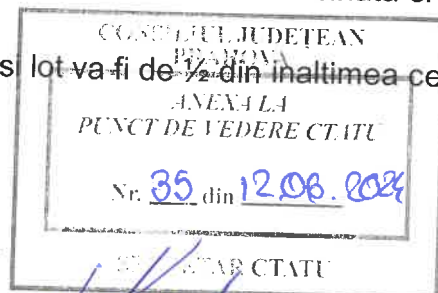
- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu 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.

art.14. 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.

art.15. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa sunt proprietatea publică/privată , 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 rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

art.16. Parcelarea:

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

art.17. 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**

art.18. 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 constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect.

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decroșurile, 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);

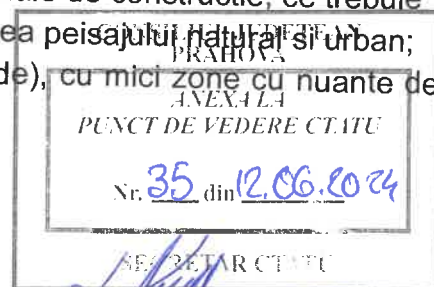
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);

- 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 nuanțe de contrast

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi:

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



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

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

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori

art.21. 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%.

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

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

Lc - subzone de locuire colectiva cu regim de construire continuu si discontinuu

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- construcții rezidențiale cu regim mic, mediu de înălțime

a.2. Funcțiunile complementare admise

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

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

-locuințe colective

construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, etc)

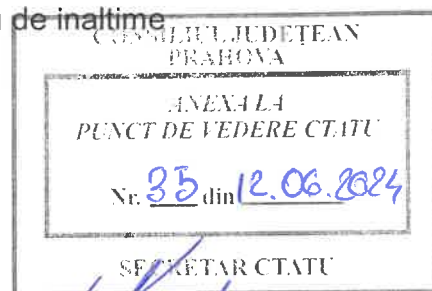
b.2. Utilizări permise cu condiții

-orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire
-sedii administrative și spații pentru activități liberale cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00
-orice construcție în zona de risc conform reglementărilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse

b.3. Utilizări interzise

- Comerț
- unități poluante



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 recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanataii populatiei pentru reducerea distantei

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 4,5m din ax conform profil 2-2 , de 4,5 m din ax conform profil 4-4 , , de 5m din ax conform profil 5-5 , de 4,5m din ax conform profil 6-6

Aliniamentul este reprezentat de limita exterioara a trotuarului giratiei in zona acesteia, conform plasei de Reglementari Urbanistice

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5 m conform plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si cea posterioara, 5m .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 3,5m

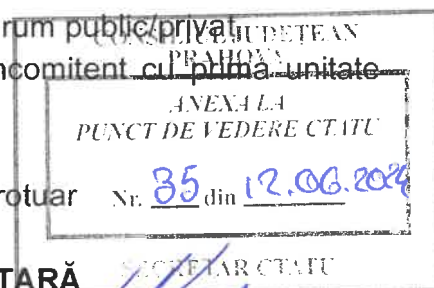
c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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 unitate locativa

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar



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.

- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus si racordurile nou 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

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona 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 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.

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

c.4.1. Parcelarea

Se permite divizarea lotului astfel încât fiecare lot nou creat să aibă acces la drumul ce le va deservi, să aibă parcare proprii, spații verzi amenajate și minim 3m de la construcție față de limitele nou create, se permite apartamentarea

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

Lc-P+3

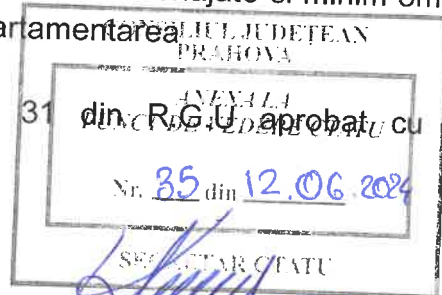
H max coama=20m

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+3

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 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.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

Lc - POT = 30 %, CUT = 1,05 si CUT = 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

- 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.

-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.

c.5.2. 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

c.5.3. 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

SP1 – subzona spatiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spatii verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajari sportive

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale:

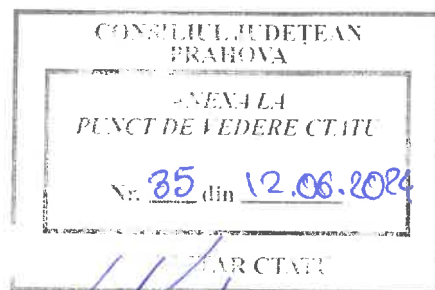
- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- spatii verzi amenajate
- loc de joaca pentru copii

art.3. Funcțiunile complementare admise

- spatii de joaca , agrement si sport
- Circulație rutieră, spații parcare
- echipare edilitară



2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

art.4. Utilizări permise

- spatii 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 comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- constructii si dotari tehnice, grup sanitar public
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- mobilier urban, foisoare, pergole deschise pentru activitati de recreere in aer liber
- publicitate outdoor si signalistica urbana

art.5. Utilizări permise cu condiții:

- orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie

art.5. Utilizari interzise

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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea față de punctele cardinale

- Se va evita insoirea excesiva a dotarilor de agrement
- Terenurile de sport vor avea orientare N-S cu abatere de maxim 15 grade

art.7. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 4,5m din ax conform profil 4-4, de 5 m din ax conform profil 5-5, de 4,5m din ax conform profil 2*-2* , de 3m din ax conform profil 5*-5*

art.8. Amplasarea fata de aliniament

- Se va respecta o retragere de la aliniment de minim 5m.

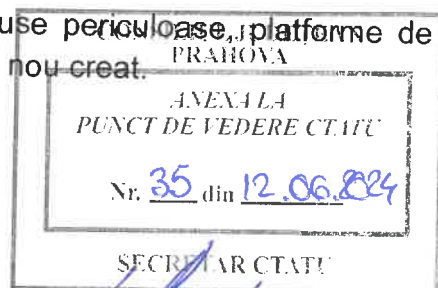
art.9. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile 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.
- **modul de construire: izolat**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile

- Accesul se va face doar in parcarile amenajate.



art.11. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.12. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.13. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.14. 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.

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

art.15. Parcelarea:

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

- **regimul de înălțime maxim propus este P+1**

- **Hmax-coama -12m; Hmax cornisa=8m**

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

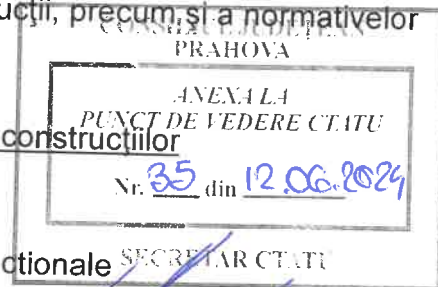
- Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decroșurile, 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.

art.18. Indicatorii urbanistici maximali propusi

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

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

art.19. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

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

art.20. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

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

art.21. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- împrejurimi transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,6m$;
- împrejurimi opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale:

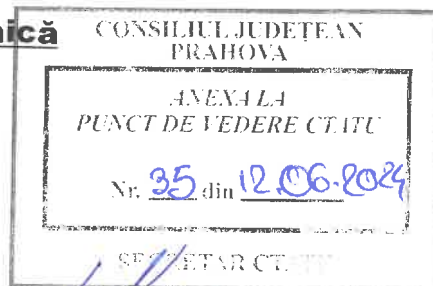
- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- spatii verzi amenajate

art.3. Funcțiunile complementare admise

- Circulație rutieră, spații parcare
- echipare edilitară



2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

art.4. 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.
- constructii si dotari tehnice
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- pergole, mobilier urban

art.5. 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

art.5. 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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea față de punctele cardinale

- Conform normelor tehnice

art.7. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 8.5m din ax conform profil 2-P.similar cu A-A

art.8. Amplasarea față de aliniament

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

art.9. Amplasarea în interiorul parcelei

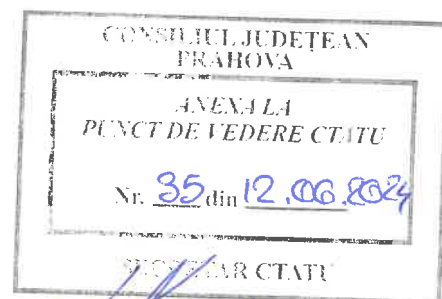
- Retragererile laterale și posterioare vor respecta minim 3 m față de laturile parcelei
- Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de minim 3m
- **Modul de construire: izolat**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile

- Accesul se va face doar în parcarile amenajate

art.11. Accese pietonale



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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.12. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.13. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.14. Proprietatea asupra rețelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, 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 rețelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

art.15. Parcelarea:

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

- **regimul de înălțime maxim propus este P**

- **Hmax-coama -8m; Hmax cornisa=6m**

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

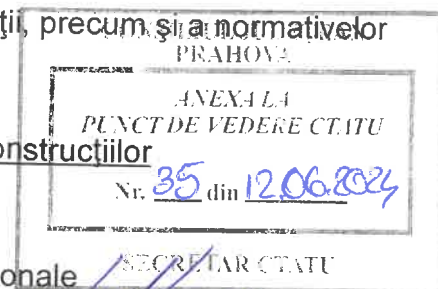
-Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- 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

art.18. Indicatorii urbanistici maximali propusi

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

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

art.19. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

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

art.20. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

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

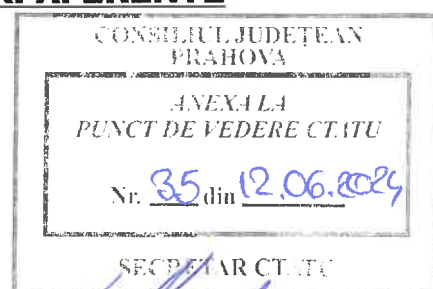
art.21. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U..

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,6m;
- împrejurimi opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m

C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

C2 – subzona transporturilor rutiere



1. Generalități

art.1.Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

2.Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

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

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului.

art.6. Utilizări interzise

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

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

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

Asfel **profil A-A** existent similar cu sectiunea 2-P din PUG si cu profilul A-A din PUZ- aprobat prin HCL NR 17/2020, avand urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila

2 x 1,00 m rigola acostament

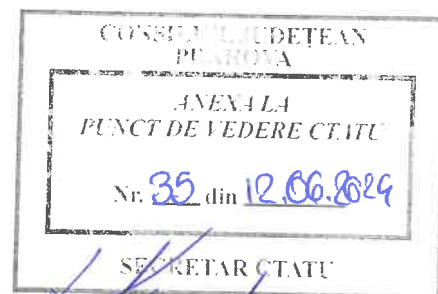
2 x 1,00 m spatii verzi

2 x 1,50 m trotuare

2 x 1,50 m pista biciclete

Stanga 1,00 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 18,00 m



Profil 1-1 propus pentru drumul ce se desprinde din accesul secundar pozat la limita de Vest a terenului va avea urmatoarele elemente:

2 x 3,00 m parte carosabila -

Dreapta 1,00 m trotuar

Stanga 1,65 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 8,65 m

Profil 2-2 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila -

Dreapta 1,50 m trotuar

Stanga 1,65 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 9,15 m

Profil 2*-2* propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie si parcare , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila -

Dreapta 5,00 m parcare si 1,50 m trotuar

Stanga 1,65 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 14,15 m

Profil 3-3 propus pentru drumuri cu un fir de circulatie -sens unic , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 2,00 m parte carosabila -

2 x 1,00 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 6,00 m

Profil 4-4 propus pentru drumuri cu cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila -

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 9,00 m

Profil 4*-4 *propus pentru drumuri cu cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila -

Dreapta 1,50 m trotuar

Stanga 5,00 m parcare, 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 14,00 m

Profil 5-5 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila -

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 10,00 m

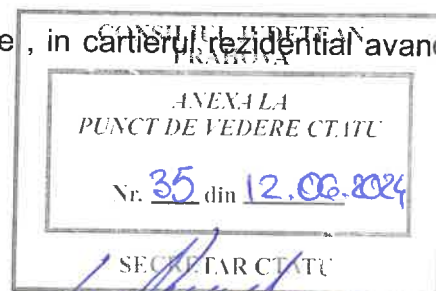
Profil 6-6 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila -

Dreapta 1,00 m trotuar

Stanga 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 8,50 m



Profil 7-7 propus pentru drumuri cu doua fire de circulatie , in cartierul rezidential avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila -

2 x 1,00 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 8,00 m

Profile stradale conform PUZ- aprobat prin HCL NR 17/2020 preluate :

Astfel: **profil 1*-1*** aferent pichetilor A-B , drum axial cartier , va avea urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila axial 0,85 m spatiu verde

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 10,85 m

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

5,50 m parte carosabila (3,00 cale curenta si 2,50 m parcare)

Dreapta 1,00 m trotuar
Stanga 2,00 m trotuar
Ampriza totala fiind de minim 8,50 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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. 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.

art.9. 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 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.

art.10. Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

Lc/IS1 –subzona mixta situate in tesutul traditional cu regim de construire continuu sau discontinuu

1. Generalități

art.1 Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic, mediu de inaltime
- institutii si servicii

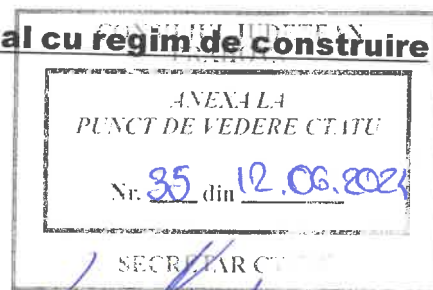
art.3. Funcțiunile complementare admise

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuinte colective



- institutii, servicii si comert complementare locuirii
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejuriri, etc

art..5. 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
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului constructiilor propuse.

art.6. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna
- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 4.0 m din ax conform profil 1-1 , de 3.0 m din ax conform profil 3-3, de 4m din ax conform profil 2*-2* si de 4m conform profil 6-6.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

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

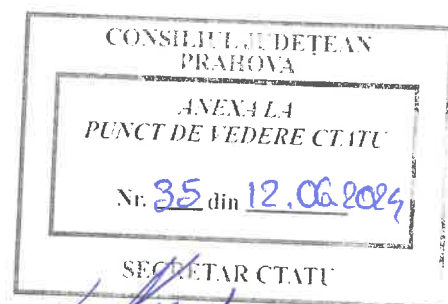
art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si cea posterioara de 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
- **Modul de construire: izolat**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11.. 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 locative



art.12. Accese pietonale

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

art.15. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

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

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

art.16. Parcelarea

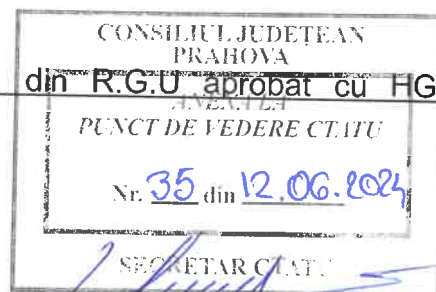
- Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentarile necesare .

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

P+3

H max coama=20m

H max cornisa=17m



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

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri 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 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

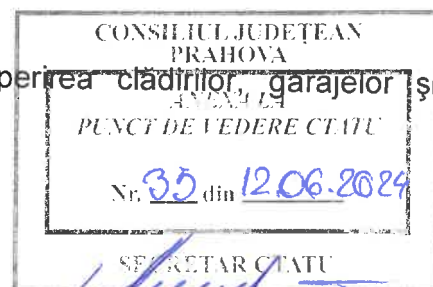
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- 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 =40% și C.U.T. max = 1,6.



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

art.19. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile 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.

- 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 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

art.20. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile și completările ulterioare

-se va asigura minim 20% spații 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

art.21. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.

-In cazul in care se vor amenaja Imprejurimile 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

-împrejurirea 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

IS1 - subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale

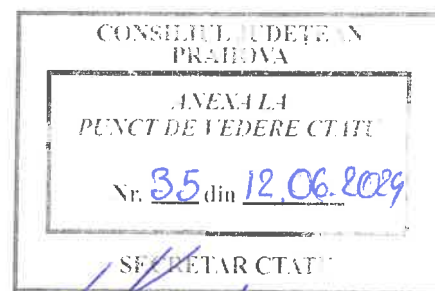
- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- institutii publice

art.3. Funcțiunile complementare admise

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



2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- institutii si servicii publice pentru invatamant, cult, cultura, sanatate.
- comert, alimentatie publica, turism (hotel, motel, pensiuni,), agrement (terenuri de sport, piscine) institutii financiar-bancare, servicii profesionale, servicii de intretinere auto, saloane de make-up si hairstyle, divertisment, spa, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, copertina auto, spatii plantate, imprejurimi, etc.

- servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior.
- Amenajari ambientale, lacuri, cascade, mobilier de gradina.
- Panouri fotovoltaice, turbine eoliene.
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice.
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

art.5. 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 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.

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante

3 Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

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

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 4,5m din ax conform profil 4-4, de 9,5 m din ax conform profil 4*-4*

art.9. Amplasarea față de aliniament

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

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare de minim 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.

- **Modul de construire: izolat și cuplat**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. 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 locative.

art.12. Accese pietonale

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

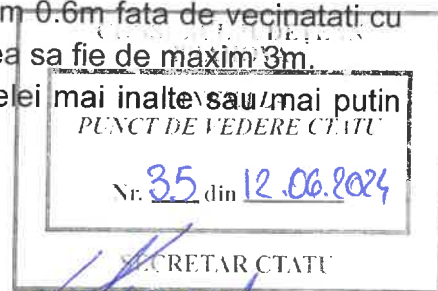
- Extinderea rețelor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu 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.

art.15. Proprietatea asupra rețelor 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 proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel.



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

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

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

art.16. Parcelarea

- Se permite dezmembrarea la maxim 3 loturi construibile cu condiția ca suprafața minimă să fie de minim 2500 mp și front la strada sau drum de incintă de minim 20 m.

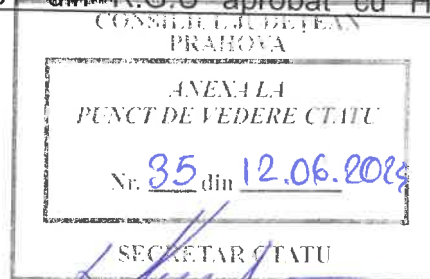
art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

P+2

H max coama=18m , H max cornisa=15m

P+3+M

H max coama=20m , H max cornisa=18m



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

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi conform planșa de reglementari urbanistice

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1,5. și 2,3.

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

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

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

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

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

- se va asigura minim 20% spații verzi

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

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

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

- În cazul în 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 și delimitarea parcelei cu gard viu

Li/IS1 -subzona mixta situate in tesutul traditional cu regim de construire continuu sau discontinuu

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- construcții rezidențiale individuale cu regim mic, mediu de înălțime

art.3. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activități liberale la parterul locuințelor individuale

- Circulație rutieră, spații parcare, copertina auto

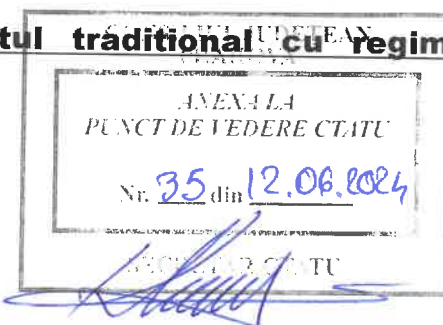
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat

- institutii, servicii si comert complementare locuirii amplasate la parterului locuințelor



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

art.5. Utilizări permise cu condiții

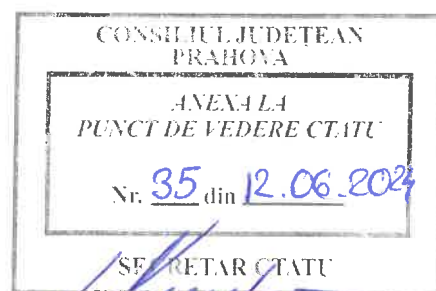
- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00.
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse.

art.6. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna.
- pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5,425m din ax conform profil 1*-1* , de 4m din ax conform profil 1-1 , de 3m din ax conform profil 3-3 si de 4m din ax conform profil 7-7.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

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

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si cea posterioara de 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 puțin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puțin de 3m.
- **Modul de construire: izolat si cuplat**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. 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 locative.

art.12. Accese pietonale

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.15. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electric, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

art.16. Parcelarea

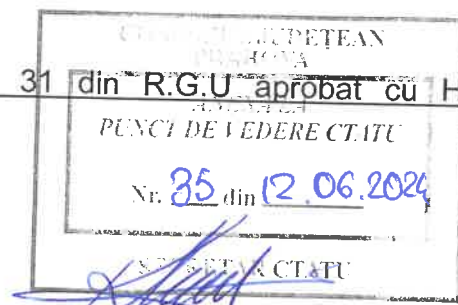
- se permit alipiri ale imobilelor propuse si dezmembrari ale loturilor pentru alipirea la cele alaturate.

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

P+2

H max coama=18m

H max cornisa=16m



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

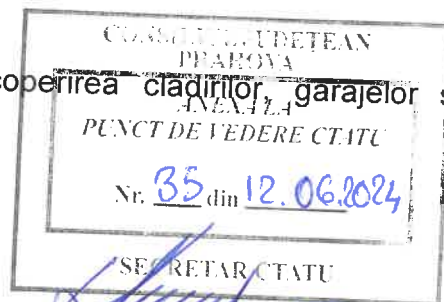
- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.

- 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 și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate
 - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri
 - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
 - se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
 - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim =35% și C.U.T. max = 1,05.



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

art.20. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- 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.
- 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 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- se va asigura minim 20% spații verzi
- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

art.22. Împrejmui - 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 si delimitarea parcelei cu gard viu.

- împrejmuirea 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.

GC-ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE EDILITARA,
-TE- subzona echipamente tehnico-edilitare

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- echipamente si dotari tehnico-edilitare

art.3. Funcțiunile complementare admise

- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- statii de epurare monobloc, post de transformare, SRM gaze
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmui, etc.

art.5. 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.
- Sunt permise panori informationale privind activitatea serviciilor prestate

art.6. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

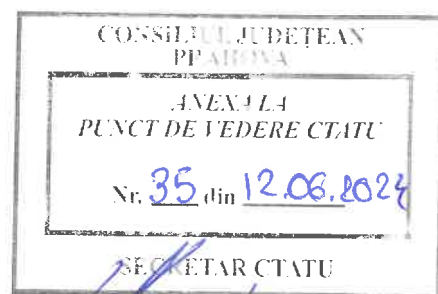
art.7. Orientarea față de punctele cardinale

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

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 8.5m din ax conform profil A-A si de 4.5m din ax conform profil 6-6.

art.9. Amplasarea fata de aliniament



- retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 3m fata de aliniamentul de la sud si de la est

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retragerilor fata de limitele laterale si cea posterioara de 0.6m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

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

- **Modul de construire: izolat**

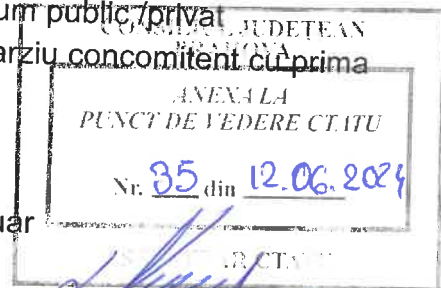
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

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

art.12. Accese pietonale

- fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuar



3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

art.15. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Rețelele de alimentare cu energie electric, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

art.16. Parcelarea

- Nu se permite divizarea lotului creat.

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

P+1

H max coama=14m

H max cornisa=10m

Pentru instalatii tehnologice se pot accepta si inaltimimai mari.

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

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

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

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

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

- minim 1 loc de parcare/obiectiv

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

- se va asigura minim 20% spații verzi

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

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

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

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

ÎNTOCMIT

Arh. BOGDAN GEORGESCU

