Nr. PROIECT URBANISM: **86/2023**

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL - RESTAURANT
Bolintin Deal, JUD. Giurgiu

FAZA DE PROIECTARE:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR:

IVAN IONEL

PROIECTANT URBANISM:

SC INCEPTUM STUDIO SRL

ÎNTOCMIT: **Urb. Anca MARINESCU**

DATĂ ELABORARE: **August 2023**

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ *J40/9496/2013*
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Documentatia de Urbanism– **PUG si RLU** aprobat cu H.C.L. Bolintin Deal nr. 60/21.10.2009 si prelungit prin H.C.L. al comunei Bolintin Deal nr. 48/28.05.2021;
- **Certificatul de Urbanism nr** 68 din 29.03.2022;
- **Avizul de oportunitate**;
- Tema de proiectare;
- Planul topografic;

Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatul de Urbanism nr. 68 din 29.03.2022, a Avizul de oportunitate si a temei de proiectare.

Reglementarea tehnica este elaborata in confirmitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia:

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- Legea 350 /2001, cu completariile aferente;
- Legea nr. 50/1991, republicata, completata şi modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor ";
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000;
- Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 233 /2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordinul 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

3. DOMENIUL de aplicare teritoriala a planului:

Prescriptiile cuprinse in Regulament Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. lotizare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale.

Amplasamentul analizat (se afla in intravilanul Comunei Bolintin Deal, Sat Bolintin Deal , jud Giurgiu, stabilit prin PUG aprobat prin HCL 60 din 21.10.2009, situat in L1 - subzona locuinţe individuale şi colective mici cu P+2 niveluri in zone construite;

Zona care va fi reglementata prin prezenta documentație PUZ este în suprafața totala de 466 mp suprafata masurata si 400 mp din acte, nr cadastral 32775.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Nu exista indicii cu privire la existenta unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat sau zone protejate.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa Reglementari urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului

Indepartarea apelor uzate – menajere se va face prin reteaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisa raspândirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incât sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Solutionarea problemelor legate de salubrizare se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executiei constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efecturarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Asigurarea compatiilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism.

Lucrari de utilitate publica

Lucrariile de utilitate publica ce se pot realiza sunt: strazi, retele de apa, retele de canalizare, retele electrice.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform R.G.U. si a OMS 119/2014 si conform reglementarilor specifice fiecarei zone functionale descrise mai departe in prezentul regulament.

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Constructii de cultura: Urmatoarele constructii vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest: expozitii, muzee, biblioteci si centre si complexe culturale.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Constructii de invatamant: Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

Constructii de sanatate Spitalul general si spitalul de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare) vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dispensarele vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice. Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sudvest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Constructii de agrement Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Constructii de turism Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Constructiile de locuinte: Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale conform R.G.U.	
Categorie constructie	**Observatii**
Constructii administrative si financiar-bancare	Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.
Constructii comerciale	Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.
Constructii de cult	Conditiile de orientare sunt date de specificul cultului.
Constructii de cultura	Urmatoarele constructii vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest: expozitii, muzee, biblioteci si centre si complexe culturale. Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea. Urmatoarele constructii nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale: cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente si circ.
Constructii de invatamant	Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.
Constructii de sanatate	Spitalul general si spitalul de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare) vor avea: - saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; - laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord; - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est. Dispensarele vor avea aceeasi orientare pentru cabinete,

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

	laboratoare si servicii tehnice. Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
Constructii si amenajari sportive	Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive: copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii; plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa; parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sudvest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport. Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est. Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est. Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord. Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.
Constructii de agrement	Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
Constructii de turism	Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.
Constructiile de locuinte	Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de sigurata si fasiile de protectie.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinind domeniului public si cele apartinind domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.);
- regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament, in cazul in care profilul strazii nu se extinde si exista o aliniere la aliniament, fiind necesar sa se respecte alinierea existenta
- retras de la aliniament in cazurile:
    - inscriere in regimul de aliniere existent;
    - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
    - obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil si a prezentei documentatii, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea „Amplasarea trebuie sa asigure insorirea cladirilor destinate locuintelor pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. In cazul invecinarii cu cladiri cu fatade fara ferestre, respectiv calcan, prevederile anterioare se aplica doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la insorire a incaperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament”.[1]

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Este incurajata mixitatea functionala, atata timp cat sunt remediate/evitate eventualele disconforturi (poluare fonica, a aerului, a solului etc.), incompatibilitati functionale.

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

[1] NORME din 4 februarie 2014 de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu actualizarile ulterioare

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Standardul pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie va respecta profilurile trasnversale ale acestora si aliniamentul propus.

Accese in functie de activitate:

- Constructii administrative

Constructiile administrative (Sediul Parlamentului, Sediul Presedentiei, Sediul Guvernului, Sediul Curtii Supreme de Justitie, Sediul Curtii Constitutionale, Sediul Consiliului Legislativ, Sedii de, Sedii de prefecturi, Sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice, Sedii de primarii)

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

- Constructiile de tip Sedii de partid - sediul central, Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.,
- Sedii de birouri

Vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avindu-se in vedere separarea de circulatia publica.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- Constructii financiar-bancare

Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu

- Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reteaua de circulatie majora.

- Constructii de cultura

Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

- Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reteaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

- Constructii de sanatate

Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reteaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legatura cu reteaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionind in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

- Constructii si amenajari sportive

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:* circulatia carosabila separata de cea pietonala;

alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;

alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;

alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.

- Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.

- Constructii de turism

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

- Constructii de locuinte

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

accese carosabile pentru locatari;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
in cazul unei parcelari de doua rinduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):
cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.
Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:
accese carosabile pentru locatari;
accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
in cazul unei parcelari pe doua rinduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):
cele cu o lungime maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat.
Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:
accese carosabile pentru locatari;
accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
accese la parcaje si garaje.

- Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Orice acces pietonal la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru functiunile cu acces public, se va asigura accesul corepsunzator pentru persoanele cu dizabilitati.

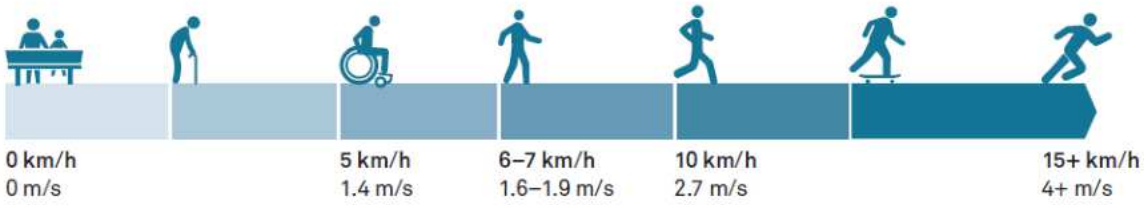

Figura 1 Global Street Design Guide

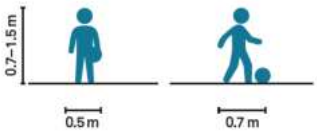

Figura 2 Global Street Design Guide

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Figura 3 Global Street Design Guide

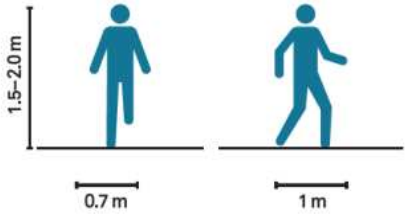

Figura 4 Global Street Design Guide

- 2 metri - minim preferat pentru doua scaune cu rotile pentru a trece unul pe langa altul
- 1,5 metri - minim acceptabil pentru un utilizator scaun cu rotile si un utilizator ce nu se afla in scaun cu rotile, necesar pentru a trece unul pe altul
- 1 metru - minim absolut, in cazul in care fluxul de pietoni este scazut si nu exista rezerva pentru extinderea trotuarului.
- Pentru asigurarea conditiilor de deplasarea a persoanelor cu dizabilitati se impune adoptarea la toate trecerile de pietoni a masurilor prevazute in "Normativul privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap - NP 051-2012", de exemplu:
- pentru persoanele cu deficiente de vedere vor fi prevazute benzi de ghidaj tactilo -vizuale;
- toate trecerile de pietoni vor fi amenajate cu rampe de acces pietonale intre trotuar si carosabil
- trecerile de pietoni trebuie presemnalizate, sunt necesare covoare rosii antiderapante (pe sectoarele de decelerare), parapete pietonal (pentru canalizarea traficului pietonal catre marcajul trecerii de pietoni), toate acestea avand in vedere ca zona rezidentiala va fi populata de persoane tinere cu copii mici.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz, daca este cazul. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

Toate cladirile noi vor fi dotate cu electricitate si instalatii de apa-canal in sistem public sau individual, proiectate si executate in conformitate cu normele sanitare .

6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafata minima: 250 mp;
- front minim: 8 m pentru insiruite si min 10 m pentru cuplate si izolate;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°;

Este permisa divizarea unui lot in maximum trei parcele care sa indeplineasca conditiile de construibilitate; impartirea lotului in minim 4 parcele distincte se va face in baza unui PUZ de parcelare.

7. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului. **Este obligatorie elaborarea PUZ in cazul realizarii unei parcelari (Legea 350/2001, Art. 47, alin (3), pct. e)- divizarii unei parcele in mai mult de 3 parcele).**

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

8.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcajele:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane –HG 525/1996.

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

La toate tipurile de constructii sau transformari de functiuni va trebui sa se realizeze suprafetele necesare de stationari (parcaje), caracteristice fiecarei functiuni, conform art. 33 din R.G.U.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in cazul imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva pe parcela ce urmeaza a fi construita.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice, in conformitate cu Normativul MLPAT "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane", indicativ P132-93, Ordin nr.10/N/1993.

Numarul de locuri de parcare in functiei de destinatia si capacitatea constructiei

Numarul de locuri de parcare in functiei de destinatia si capacitatea constructiei (cf Anexei 5-Parcaje la Legea 525/1996 R.G.U. si Normativului P312-99 pentru proiectarea parcajelor auto in spatii urbane)				
Nr crt	Categorie constructie	Tip constructie	Necesar locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	**onstructii administra**	***sediu primarie***	1 loc de parcare la 10-40 de salariati	30% - daca cuprind sali de conferinta, spatii destinate reuniunilor: 1-2 locuri pt autocar

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

2		***sediu de partid - filiale; sedii de sindicate; sedii de culte; sedii de fundatii; sedii de o.n.g-uri; sedii de asociatii; sedii de agentii; sedii de fonduri; sedii de birouri;***	1 loc de parcare la 10-30 de salariati	20% pentru invitati
3	**Constructii financiar-bancare**		1 loc de parcare la 20 de salariati	50% pentru clienti
4	**Constructii comerciale**	**< 400mp**	1 loc de parcare la 200mp	La acestea se pot adauga spatii de parcare a vehiculelor proprii
		400-600mp	1 loc de parcare la 100mp	
		600-2000mp	1 loc de parcare la 50mp	
		>2000mp	1 loc de parcare la 40mp	
		restaurante	1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa	
5	**Constructii de cult**		In functie de obiectiv, min. 5 locuri	-
6	**Constructii culturale**	Expozitii, Muzee	1 loc la 50mp spatiu de expunere	-
		Biblioteci Cluburi Sali de reuniune Cazinouri Case de cultura Centre si complexe culturale Cinematografe Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi Sali polivalente Circ	1 loc la 10-20 de locuri in sala; Pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 3-10 membri	-
7	**Constructii de invatam**		1 locuri de parcare la 3-4 cadre didactice	-

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

	ant			
8	**Constructii de sanatate**	- Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, oncologie, reumatologie, clinici particulare); - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi]; - Dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie);	1 loc de parcare la 4 persoane angajate	10%
		- Alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii); - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe); - Leagan de copii.	1 loc de parcare la 10 persoane angajate	-
9	**Constructii sportive**	- Complexuri sportive - Sali de antrenament pentru diferite sporturi - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)	1 loc de parcare la 5-20 locuri	1-3 locuri de parcare pentru autocare
		- Stadioane - Patinoare artificiale - Poligoane pentru tir - Popicarii	1 loc de parcare la 30 de persoane	
10	**Constructii si amenajari de agrement**		1 loc de parcare la 10-30 de persoane	-
11	**Constructii de turism**		1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare; Pentru Moteluri 4-10 locrui de parcare la 10 locuri de cazare	-
12	**Constructii de locuinte**	Unifamiliale cu lot propriu	1 loc de parcare / lot	-
		Semicolective cu acces propriu si acces in comun	1 loc de parcare / 1 ap.	-
		Colective cu acces si lot in comun	1 loc de parcare /1 ap.	-
13	**Construc**	Suprafata 10-100mp	1 loc de parcare la 25mp	-

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

	tii industriale	Suprafata 100-1000mp	1 loc de parcare la 150mp	-
		Suprafata >1000mp	1 loc de parcare la 100mp	-
Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare. (!)				

Functiunile cu acce public vor avea asigurate spatii pentru parcarea bicicletelor.

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

Necesar de spatiu verde in functie de categoria constructiei	
Categorie constructie	**Suprafata spatiu verde necesar**
sediu primarie	min. 15% din suprafata totala a parcelei va fi prevazuta cu spatii verzi cu rol decorativ si de protectie
sediu de partid - filiale; sedii de sindicate; sedii de culte; sedii de fundatii; sedii de o.n.g-uri; sedii de asociatii; sedii de agentii; sedii de fonduri; sedii de birouri; constructii financiar-bancare.	min. 10% din suprafata totala a parcelei va fi prevazuta cu spatii verzi cu rol decorativ si de protectie
constructii comerciale	2-5% din suprafata totala a parcelei va fi prevazuta cu spatii verzi cu rol decorativ si de protectie
constructii de cult	min. 10% din suprafata totala a terenului.
constructii culturale	vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.
constructii de sanatate *(anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8)*	vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza: - aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

	- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.
constructii de sanatate (anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10	vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil
constructii si amenajari sportive	vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului
constructii de turism si agrement	vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului
constructii de locuinte	vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului;
constructii industriale	vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuirile:

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform R.G.U., ART. 37 prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Plansele care cuprind detalierea unitatii functionale fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

UNITATE FUNCTIONALA PROPUSA:

ZONA -IS – Functiune propusa = Restaurant

GENERALITATI

Functiunea dominanta propusa este de Comert si alimentatie publica – restaurant.

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- Servicii de alimentatie publica in sistem restaurant sau catering, baruri, cofetarii, cafenele etc;

Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Constructii cu functiuni complementare admise comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale de mici dimensiuni etc),
- Serivicii profesionale: sedii de firme, servicii pentru intreprinderi, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, birou de proiectare, cabinete medicale, farmacii, cabinete veterinare fara ambulator, frizerii, coafor, etc.);
- Institutii publice de nivel dotari locale si de comert aferente zonelor rezidentiale: de educatie, sanatate, cultura, administrative, (de exemplu: cresa , scuar, locuri de joaca pentru copii, gradini publice, etc. ca dotari de nivel local si - Gradinarita, Scoala primara, secundara);
- Invatamant, cultura: scoala, gradinita, after-school, biblioteca, etc.;
- Locuinte de serviciu;
- Se admit anexe gospodaresti cu regim de inaltime P: bucatarii de vara, foisoare, patule, magazii, garaje, sere si solarii de mici dimensiuni, piscine si altele asemenea;
- Accese carosabile si pietonale, parcaje
- Spatii plantate, Gradini, Agricultura (desfasurata pe suprafete mici), pentru consum personal;
- Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

- Echipamente si dotari specifice zonei rezidentiale;
- Amenajari de sport pentru agrement sau intretinere;
- Imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admite modernizarea, reparatia, supraetajari, extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare, asigurarea acceselor precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului si a regimului de inaltime prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafata nivelului mansardei ca reprezentand 60% din suprafata nivelului curent. NB: Mansarda trebuie sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maximum 45°.
- mici activitati manufacturiere (atelier de reparatii incaltaminte, croitorie etc), cu conditia sa nu deranjeze zona de locuit si suprafata construita a acestora sa nu depaseasca 150 mp, iar cea desfasurata sa fie maxim 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea si consolidarea constructiilor existente, cu conditia respectarii prevederilor prezentului Regulament;
- Conversiile functionale cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate si cu conditia respectarii utilizarilor permise;
- Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc pe cladiri, cu conditia respectarii prevederilor Legii privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicata in Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013.

Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate, dupa cum urmeaza:

a) pe cladirile de locuit avand spatii cu alta destinatie la parter sau mezanin, se amplaseaza numai pe portiunea de fatada corespunzatoare acestor spatii sau pe parapetul plin si continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

c) copertinele pe care se inscriptioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor si publicitatii luminoase pe cladiri se autorizeaza numai in baza unei expertize tehnice elaborate in conditiile legii de catre experti tehnici atestati, precum si a documentatiei tehnice pentru autorizare, verificata de verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate "rezistenta mecanica si stabilitate", "siguranta in exploatare" si "securitate la incendiu", prevazute de legislatia in vigoare privind calitatea in constructii.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora.

In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimi:

a) cel mult 3,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;

b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 15,00 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati poluante, generatoare de riscuri tehnologice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Activitati de depozitare industriala, depozitare <<en-gros>>;
- Depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- Depozitarea de fier vechi si de materiale reciclabile;
- Unitati zootehnice;
- Statii de epurare a apelor uzate si a depozitelor controlate de deseuri solide;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

• Lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

• functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare

• depozitari de materiale refolosibile;

• platforme de precolectare a deseurilor urbane;

• depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

• activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

• Se interzic anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform Art. 17, respectiv Anexei nr. 3 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse in prezentul regulament, si de asemenea se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014, (A) pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind modul de viata al populatiei.

Pentru evitarea amplasarii locuintelor in zona de umbra, distanta dintre cladiri va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte din cele doua cladiri, dar nu mai putin de 3,00m. In cazul calcanelor, constructiile se vor alipi unele de altele pe limita de proprietate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform retragerilor stabilite in plansa de reglementari.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Respectand prevederile Art. 23 din R.G.U. si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie PUZ, pentru posibilitatea asigurarii pe viitor a unor profile realizate in conformitate cu legislatia din domeniul transporturilor si circulatiei, se propune o retragere de la aliniament de 3 m.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, spatiilor plantate si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament si a garajelor sau parcariilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Regimul de aliniere lateral al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri minime de 0,60 cm pe o latura si minim 3 m fata de cealata latura de proprietate si de min 5 m fata de limita posterioara de proprietate.

NB: Se vor acepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de prorietate a constructiilor tehnice sau utilitare, de genul post de transformare, etc. cu respectarea codului civil si a conditionariilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela, nealaturate, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanta minima acceptata dintre cladirile de pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri de pe aceeasi parcela cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil si a retragerilor fata de limitele de proprietate specificate in prezentul regulament.

Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 3/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 1,00 m.

Se accepta si constructii alipite pe parcela, cu respectarea normelor in constructii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In cazul dreptului de trecere, pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita obligatoriu interventia si accesul pe parcela a mijloacelor de stingere a incendiilor, obligatoriu accesul utilajelor pentru colectarea deseurilor menajere si optional accesul pe parcela al utilajelor pentru colectarea deseurilor menajere, unde este nevoie.

Aleile pietonale sunt accese pentru pietoni cu trasee independente de circulatia carosabila, rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional vehiculelor cu scop utilitar, servicii si interventii pentru parcelele din zona.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, daca functiunea o cere.

Se va acorda o atentie deosebita tipului si calitatii materialelor folosite pentru imbracamintea cailor de circulatie pietonale, evitandu-se dale si pavele de slaba calitate.

Se va asigura circulatia pietonala in incinta lotului pana la zona de acces in cladire.

Pentru functiunile cu acces public, se va asigura accesul corepsunzator pentru persoanele cu dizabilitati.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform cap II, punctul 8, din prezentul regulament.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Se va respecta urmatorul regim maxim de inaltime:

Reg. H. maxim= P+2E (**$H_{cornisa\ max.}$ = 10m, $H_{coama\ max.}$ = 15m**), fata de cota terenului natural (CTN), masurata in cel mai inalt punct al terenurui;

Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Se admite un nivel mansardat in suprafata de maxim 60% din aria construita, cu inscriere in inaltimea maxima admisa de 15 m si cu panta acoperisului de maxim 45 de grade;

Inaltimea maxima admisa poate sa fie depasita de instalatiile tehnologice specifice (cosuri de fum si alte suprastructuri). Se admit etajele tehnice peste inaltimea maxima admisa, cu conditia retragerii acestora in interiorul uni arc si a tenagentei acesteia la 45 de grade.

Se pot autoriza exceptii de la limitarea pe inaltime pentru motive arhitecturale, de mediu, peisagistice, de functionare si de interes general, in cazuri bine justificate prin documentatii si studii specifice si avizate conform legii.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

Se va urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare.

Este interzisa folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea aparitiei de oglinzi, faianta, gresie etc. pe fatade.

Anexele se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se recomanda ca acestea sa nu fie vizibile din circulatiile publice.

Materialele folosite vor fi de regula cele traditionale, in special lemnul, cu precadere utilizat la tamplarii.

Se interzice folosirea azbocimentului (*H.G. nr. 124 din 30 ianuarie 2003 (A) privind prevenirea, reducerea si controlul poluarii mediului cu azbest (actualizata pana la data de 19 martie 2007**)) si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, optandu-se pentru armonii care sa derive din traditia locala.

Pentru cladirile de locuinte se recomanda o volumetrie simpla, cu acoperis in patru pante.

Sunt recomandate pentru finisajele exterioare atat ale cladirilor principale cat si ale anexelor vizibile din strada tonurile si nuantele ale acestora, preponderent nuante deschise apropiate de nunatele naturale, sau combinatii de nuante deschise-inchise in care vor predomina in pondere de cel putin 70% nuantele deschise.

Golurile vor avea forma rectangulara, evitandu-se realizarea de vitraje cu suprafete mari.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile sau instalatiile propuse trebuie racordate la utilitati.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatiile invecinate si sa poata fi evacuate in canalizare.

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

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

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului construit si amenajat din intravilanul localitatii se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea echipamentelor tehnice prevazute anterior, se executa in varianta de amplasare subterana, ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen, pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Montarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate.

Procentul minim de spatiu verde se va calcula conform prevedrilor din HG 525 /1996 prevazut pentru functiunea care se desfasoara pe teren.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda etc. se inierbeaza si se planteaza.

Arborii existenti vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie proiectate in asa fel incat sa respecte plantatiile valoroase existente.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Partea superioara a imprejmuirilor va fi realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si pot fi dublate de gard viu.

Este interzisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente.

- Imprejmuiri spre strada:

– imprejmuirile noi spre strada vor prelua elementele caracteristice ale imprejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: inaltimea parapetului opac, inaltimea totala, montanti etc.);

– gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,20 m cu un soclu opac de 40-60cm;

– portile de intrare vor fi simple si in armonie cu imprejmuirea;

– se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete).

- Imprejmuiri laterale si posterioare:

– gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 - 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor;

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

– pe limitele laterale si posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea imprejmuirilor laterale si posterioare opace se pot masca vecinatatile cu anexele gospodaresti (ex. garaje, sere, solarii etc.).

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - procent de ocupare a terenului, reprezinta raportul dintre suprafata construita la so l(amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

POT maxim: 40% (mp. AC / mp. teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT– coeficient de utilizare a terenului, reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane exprimate in mp si suprafata totala a terenului. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

CUT maxim = 1,6

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039

Explicatii de calcul pentru indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;
- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-o parcela creata prin prezentul PUZ, teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul lotului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

Intocmit
Urb. Anca Marinescu

PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL _ CUI: RO 32074863 _ J40/9496/2013
e-mail : ancaelena24@gmail.com / inceptum.studio@gmail.com
tel: 0745 795 890 / 0751 111 039