STUDIO MIRA DESIGN
PLOIESTI, STR. TREI IERARHI, NR. 2, ET. 2
CUI: 46695259; J29/2444/2022
telefon: 0741 221 238
email: biacraciunmirela@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrarii	**PLAN URBANISTIC ZONAL:** **SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA IS, SUBZONA IS2 – institutii si servicii de interes general IN ZONA Lc – locuinte collective, ZONA IS/Lc – zona mixta servicii si locuinte colective, respectiv C – cai de comunicatii rutiere.**
Amplasament:	jud. Prahova, mun. Campina, bd. Nicolae Balcescu, nr. 41 nr. cad. 26974, nr. cad. 30684, nr.cad. 27651, nr.cad. 32193, nr.cad. 32194, nr.cad. 28086, nr.cad. 32251, nr.cad. 32252, nr.cad. 32253, nr.cad. 28534, nr.cad. 28634, nr.cad. 22083
Beneficiari/ Finantatori:	- **MGM Development&Constructions Holding SRL** cu sediul in Mun. București, sector 3, str. Sld Dima Cristescu, nr.3B - **CÂMPINA RESIDENCE SRL** cu sediul in jud. Prahova, mun. Campina, bd. Carol I, nr.31, et. 3
Proiectant:	**S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.** Ploiesti , Tel. 0741221238
Faza:	**PLAN URBANISTIC ZONAL**
Data elaborarii:	**martie 2026**

CUPRINS

1. DISPOZITII GENERALE 3
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 3
1.2. BAZA LEGALA 3
1.3. DOMENIUL DE APLICARE 4
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT 4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC 4
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA 5
4. PRESCRIPTII PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE 5
IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII ..... **Error! Bookmark not defined.**
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA ..... **Error! Bookmark not defined.**
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ..... **Error! Bookmark not defined.**
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII ..... **Error! Bookmark not defined.**
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE ..... **Error! Bookmark not defined.**
SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR ..... **Error! Bookmark not defined.**
SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE,SPATII VERZI, IMPREJMUIRI ..... **Error! Bookmark not defined.**
L - Zona locuinte si functiuni complementare, subzona Lm - zona preponderant rezidentiala 5
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA 5
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 6
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII 8
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE 8
SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE 9
TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR 9
SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, ... 10
SPATII VERZI, IMPREJMUIRI 10
CR - ZONA DESTINATA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA 18
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA 18
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 19
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII 20
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI 20

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor,de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului reglementat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala si numai in conditiile prevazute de lege referitoare la valabilitatea prevederilor PUZ .

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- Codul Civil, actualizat;
- Hotărârea de guvern nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 255/2010, privind expropierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civila;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică;
- Legea nr. 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- Legea nr. 124/1995, privind apărarea împotriva dezastrelor;
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000, privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005, privind protecția mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă;
- Ordinul 233/26.02.2016, 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 MDRAP nr. 2710/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Regulament Local Privind Informarea Și Consultarea Publicului În Elaborarea Planurilor De Urbanism;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Au fost consultate :

- Planul Urbanistic General si R.L.U. al Mun. Ploiesti;
- Ridicare topografică sc. 1:500 avizata OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Documentaţii cadastrale elaborate in zona;
- Avizele privind reţelele din zonă;
- Discutii cu autoritatile locale;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru terenul reglementat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se vor desfasura pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002), acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
- Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

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

Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren: locuinte colective, institutii si servicii de interes general, cai de comunicatii rutiere propuse.

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

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a retragerilor stabilite prin P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U. - Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice – Articolul 11 din RGU: investitia propusa nu prezinta riscuri tehnologice.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiata se propune a fi incadrata ca destinatie functionala in:

Lc - zona locuinte colective.

IS2/Lc - zona mixta pentru institutii si servicii de interes general si locuinte colective.

CCr - zona cai de comunicatii rutiere.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructiile propuse si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism aprobate.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

4. PRESCRIPTII PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Lc - subzona locuinte colective

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- locuinte colective în regim de construire discontinuu (izolat);
- alei pietonale, piste biciclete, parcaje la sol si subterane (circulatie si stationare auto);
- spatii verzi amenajate pentru joaca si agrement;
- retele tehnico-edilitare si anexe tehnice ale acestora/post trafo ce vor fi permise inclusiv in afara edificabilului propus ;
- imprejmuiri;
- dotări complementare specifice zonei rezidentiale pentru comert, prestari servicii, mici activitati manufacturiere, amplasate la parterul blocurilor de locuinte;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

- orice construcţie de la utilizari permise, cu condiţia realizarii drumului interior si a retelelor edilitare (apa,canal, energie electrica, gaze naturale).

Articolul 3. Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- anexe pentru cresterea animalelor , indiferent de numarul de capete;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de întretinere auto;
- spalatorii chimice;

– orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
– orice lucrari de extindere la cladirile de locuit, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara încaperi sanitare în cladire;
– instalarea în curţi a panourilor pentru reclame, care depasesc cota acoperisului imobilului, (si dimensiunea maxima de 6mp), regulile si conditiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
– dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, care afecetaza in mod negativ arhitectura şi deterioreaza finisajul acestora;
– parcuri rezidenţiale de vacanţă – ansambluri mari de locuinţe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariţia de zone nelocuite în interiorul localităţii;
– campinguri şi parcuri de rulote;
– rulotele izolate, chioscuri;
– se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica.

SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:
– Asigurarea însoririi şi iluminatul ei natural. Durata minima de insorire este de 1 1/2 ore la solstitiu de iarna pentru incaperile de locuit conform OMS 119/2014;
– Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise;
– Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii;
– Igiena şi confortul urban se realizează prin :
Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie;
Amplasarea corectă a construcţiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbrii reciproc şi pentru a permite vizibilitatea bolţii cereşti din interiorul încăperii;
Orientarea corectă a construcţiilor conform cerinţelor funcţionale.

- **Normativului cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995 – indicativ NC 001 – 99, Tabelul 3, D.4. Însorirea.**

D.4. Insorirea	D.4.1 - Durata de însorite	Durata de însoţire a unei încăperi reprezintă intervalul de timp, exprimat în ore, în care suprafeţele vitrate ale pereţilor de faţadă ai încăperii sunt expuşi la radiaţia solară directă sub unghiurile de incidenţă verticale şi orizontale prescrise.
	D.4.2.- Unghiul de incidenţă vertical al razelor solare directe în ziua de referinţă (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidenţă vertical al radiației solare directe reprezintă unghiul razelor solare faţă de un plan orizontal care trece prin rama de la baza suprafeţei vitrate a peretelui de faţadă.
	D.4.3.- Unghiul de incidenţă orizontal al razelor solare directe în ziua de referinţă (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidenţă orizontal reprezintă unghiul razelor solare faţă de planul în care se află suprafaţa vitrată a peretelui de faţadă.

- **NORMATIV PRIVIND PROTECŢIA CLĂDIRILOR DE LOCUINŢE –- NP 057/2002 – anexa 3.4 (D) din Ordinul 1383 din 24.09.2002:**

3.4. (D). Insorirea
Condiţia tehnică privind însorirea se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.

O locuinţă trebuie astfel amplasată şi orientată încât, cel puţin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiaţia solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului.

3.4. (D). 1. Asigurarea condiţiilor de însoleiere

(D). 1.1. durata de însorire pentru cel puţin una din încăperile de locuit, într-o zi de referinţă (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puţin 2 ore.

- **ORDIN NR. 119/2014 - PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI:**

CAP. I - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, Art. 3.

(1) - Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) - În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza că distanța dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel putin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) - În cazul învecinării cu clădiri cu faţade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereţii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise;
- Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii;
- Igiena şi confortul urban se realizează prin :
  Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie;
- Amplasarea corectă a construcţiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbrii reciproc şi pentru a permite vizibilitatea bolţii cereşti din interiorul încăperii;

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice/private

Retragerile impuse fata de limitele laterale si posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor), in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

Aliniamentul propus fata de ax Drum interior propus se va realiza la 3.0m respectiv 5.00m, conform plansei de reglementari urbanistice (profil c-c).

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

- se vor amplasa retrageri fata de aliniament conform edificabilului propus in plansa reglementari urbanistice aferent PUZ;
- Amplasarea cladirilor se va realiza la 3m fata de Drum interior propus, conform plansei de reglementari urbanistice (profil c-c).

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

- sunt prezentate in plansa de reglementari urbanistice 2 zone edificabile in cadrul terenului, determinate de configuratia acestuia “e1” si “e2”:
- 3.0m fata de limita catre nr.cad. 21386 in zona “e1”
- 3.0m fata de limita de S-V catre nr.cad. 21386 in zona “e2”
- 6.0m fata de limita de N-V catre nr.cad. 21386 in zona “e2”
- 6.0m fata de limita catre nr.cad. 22083 in zona “e2”
- 1.0m fata de limita catre nr.cad. 32253 in zona “e2”
- 0.6m fata de limita catre nr.cad. 28534 in zona “e2”

- constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; in cazul in care acest lucru nu se respecta, se va intocmi studiu de insorire, din care sa reiasa conditiile minime de insorire conform legislatiei in vigoare.

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

În orice parcelare, toate parcelele trebuie sa aiba acces direct la un drum public existent; acesta trebuie sa fie o strada deschisa la ambele capete sau o fundatura.

Cladirile propuse se racordeaza – prin drumul interior propus, la b-dul Nicolae Balcescu.

Latimea minima a drumului propus este de 10,0m, pentru echiparea tehnico-edilitara acestora.

- Accesul carosabil este asigurat direct dintr-un drum privat pentru locatari, precum si pentru gararea si parcarea autoturismelor si a autovehiculelor speciale pentru interventii si servicii.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- Accesul pietonal pe parcela poate fi comun sau separat de accesul carosabil.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accesuri 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;
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijioace specifice de deplasare.

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat;
- se recomanda ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 2. Racordarea la retelele edilitare propuse

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa , canalizare si energie electrica, gaze naturale.

b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Articolul 3. Realizarea de retele edilitare

a) realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial;

b) Lucrarile de racordare in reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- Alimentarea cu energie electrica – prin bransare la reteaua existenta in zona b-dul Nicolae Balcescu;

- Alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa se face prin bransare la reteaua locala existenta.
- Canalizarea - Colectarea apelor uzate se face prin bransare la reteaua locala existenta;
- Alimentarea cu gaze – prin bransare la reteaua locala existenta.

Articolul 4. Proprietate publica asupra retelelor edilitare

a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- **Forma** parcelei trebuie sa permita înscrierea cladirii minime de locuit, cu respectarea distantelor prescrise în regulament între toate laturile cladirii si limitele parcelei;
- Forma parcelei trebuie sa permita înscrierea unui paralelogram /dreptunghi având o latura care coincide cu aliniamentul parcelei si parametrii geometrici minimi admisi;
- se recomandă menţinerea parcelelor existente şi nu se recomandă subdivizarea acestora.
- **Dimensiunile si suprafata parcelei** reprezinta parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determina construibilitatea sa. Acestea sunt:

a)lungimea aliniamentului parcelei (latimea) este distanta masurata în lungul acestuia la strada între limitele laterale ale parcelei, notat în continuare cu (La). Ea este minim 12 m pentru cladirile izolate.

b)suprafata parcelei se masoara în proiectie ortogonala.

Articolul 2. Inaltimea constructiilor

- înaltimea maxima a cladirilor va fi de D+P+5E+6R (H coama/atic 25,00 metri de la cota teren amenajat);
- la stabilirea înaltimii constructiilor se vor avea în vedere: respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor si înaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;

Articolul 3. Aspectul exterior al constructiilor

- Cladirile noi sau modificarile ulterioare se vor integra în caracterul general al zonei;
- Aspectul exterior trebuie sa se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale astfel:
- fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra în buna stare – ori de câte ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre starda vor fi remediate în cel mai scurt timp. Fatadele vor fi vopsite în culori pastelate în tonuri deschise; se vor evita culorile strident;
- Acoperisurile pot fi în terasa sau cu sarpanta;
- Panta acoperisului va fi de maxim 45% ;
- Materialele de învelitoare vor fi : tigla, tabla zincata sau de cupru, materiale compozite;
- Se interzic învelitorile din sita sau sindrila; se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluţii cromatice, tehnici de construire şi armonii, care să derive din tradiţia locală;
- Se va urmari ca arhitectura acoperisului sa se integreze în specificul local;
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- Aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor aplicate pe faţadă se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare;

- Se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- Cofretele pentru telefonie si electricitate vor fi încastrate cât mai discret si mai putin vizibil în peretele constructiei sau a împrejmuirii;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele); nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeaşi culoare cu structura vizibilă a şarpantei;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana ; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile, din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual a unor lucrari tehnice, etc ;
- Arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor-accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor si logiilor, etc ;
- Materiale de constructii – armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale, in caz de refacere si extindere ;
- Culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor, etc ;
- Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau stralucitoare ;
- In situatia in care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate in afara de firme, acestea vor fi realizate in mod unitar, fiind obligatoriu de acelasi tip si dimensiuni, fiind incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirilor.

Articolul 4. Procentul de ocupare (P.O.T.) si coeficientul de utilizare (C.U.T.)

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **50%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **2,50.**

Regim maxim de inaltime D+P+5E+6R (se admit subsoluri/demisoluri, iar acestea vor fi incluse in calcul POT/CUT conform legislatiei in vigoare), H coama 25m.

SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- fiecare unitate locativa va avea minimum 1 locuri de parcare , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50m si se vor amplasa la minim 5m fata de ferestrele incaperilor de locuit.
- Locurile de parcare se pot amplasa si la demisolul/subsolul cladirii.

- Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

Articolul 2. Spatii verzi

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Constructiile trebuie sa fie amplasate în asa fel încât sa respecte plantatiile eventualele elemente de peisaj valoroase existente;
- Se vor pastra, pe cat posibil , arborii existenti pe teren.
- Fiecare documentatie depusa pentru obtinerea autorizatiei de construire va fi însotita de un plan de situatie ce va indica plantatia ce se intentioneaza sa se desfiinteze pentru realizarea constructiei si cea care se intentioneaza sa se creeze;
- Orice proiect de construire atrage dupa sine **obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 50 mp de spatiu liber în jurul constructiei;**
- Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m fata de linia de separatie a doua proprietati;

Articolul 3. Imprejmuiri

- împrejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 1,80 metri, obligatoriu transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative (laterale sau posterioare) ale parcelelor pot fi opace cu înaltimi de maxim 2.0 metri, dublate de gard viu;
- imprejmuirile se vor trata unitar ca înaltime si materiale în lungul strazilor principale; portile vor fi simple si în armonie cu restul împrejmuirii.
- Împrejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de aliniament propus prin prezentul RLU;
- Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior;
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.
- Se recomanda împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri (metalice sau din lemn) îmbracate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati;

IS2/Lc – subzona mixta pentru institutii si servicii de interes general si locuinte colective

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- locuinte colective în regim de construire discontinuu (izolat);
- spatii comerciale;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- birouri notariale, farmacii;
- activitati manufacturiere nepluante;
- alimentatie publica: restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- alei pietonale, piste biciclete, parcaje la sol si subterane (circulatie si stationare auto);
- spatii verzi amenajate pentru joaca si agrement;
- retele tehnico-edilitare si anexe tehnice ale acestora/post trafo ce vor fi permise inclusiv in afara edificabilului propus ;
- imprejmuiri;

- dotări complementare specifice zonei rezidentiale pentru comert, prestari servicii, mici activitati manufacturiere, amplasate la parterul blocurilor de locuinte;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, atfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o cursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea in conformitate cu legislatia in vigoare.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

- orice construcţie de la utilizari permise, cu condiţia realizarii drumului interior si a retelelor edilitare (apa,canal, energie electrica, gaze naturale).
- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza bauturi alcoolice, numai daca sunt situate la o distanta de minim 100m de insitutiile educationale, de servicii si echipamente publice si de biserici si de sanatate;

Articolul 3. Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- anexe pentru cresterea animalelor , indiferent de numarul de capete;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de întretinere auto;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice lucrari de extindere la cladirile de locuit, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara încaperi sanitare în cladire;
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame, care depasesc cota acoperisului imobilului, (si dimensiunea maxima de 6mp), regulile si conditiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, care afecetaza in mod negativ arhitectura şi deterioreaza finisajul acestora;
- parcuri rezidenţiale de vacanţă – ansambluri mari de locuinţe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariţia de zone nelocuite în interiorul localităţii;
- campinguri şi parcuri de rulote;
- rulotele izolate, chioscuri;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica.

SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- Asigurarea însoririi şi iluminatul ei natural. Durata minima de insorire este de 1 1/2 ore la solstitiu de iarna pentru incaperile de locuit conform OMS 119/2014;
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise;
- Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii;
- Igiena şi confortul urban se realizează prin :
  Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie;
  Amplasarea corectă a construcţiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbrii reciproc şi pentru a permite vizibilitatea bolţii cereşti din interiorul încăperii;
  Orientarea corectă a construcţiilor conform cerinţelor funcţionale.

- **Normativului cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995 – indicativ NC 001 – 99, Tabelul 3, D.4. Însorirea.**

D.4. Insorirea	D.4.1 - Durata de insorite	Durata de însoţire a unei încăperi reprezintă intervalul de timp, exprimat în ore, în care suprafeţele vitrate ale pereţilor de faţadă ai încăperii sunt expuşi la radiaţia solară directă sub unghiurile de incidenţă verticale şi orizontale prescrise.
	D.4.2.- Unghiul de incidenţă vertical al razelor solare directe în ziua de referinţă (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidenţă vertical al radiaţiei solare directe reprezintă unghiul razelor solare faţă de un plan orizontal care trece prin rama de la baza suprafeţei vitrate a peretelui de faţadă.
	D.4.3.- Unghiul de incidenţă orizontal al razelor solare directe în ziua de referinţă (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidenţă orizontal reprezintă unghiul razelor solare faţă de planul în care se află suprafaţa vitrată a peretelui de faţadă.

- **NORMATIV PRIVIND PROTECŢIA CLĂDIRILOR DE LOCUINŢE –- NP 057/2002 – anexa 3.4 (D) din Ordinul 1383 din 24.09.2002:**

3.4. (D). Insorirea

Condiţia tehnică privind însorirea se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.

O locuinţă trebuie astfel amplasată şi orientată încât, cel puţin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiaţia solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului.

3.4. (D). 1. Asigurarea condiţiilor de însoleiere

(D). 1.1. durata de însorire pentru cel puţin una din încăperile de locuit, într-o zi de referinţă (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puţin 2 ore.

- **ORDIN NR. 119/2014 - PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI:**

CAP. I - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, Art. 3.

(1) - Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) - În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza că distanța dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel putin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) - În cazul învecinării cu clădiri cu faţade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereţii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise;
- Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii;
- Igiena şi confortul urban se realizează prin :
  Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie;
- Amplasarea corectă a construcţiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbrii reciproc şi pentru a permite vizibilitatea bolţii cereşti din interiorul încăperii;

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice/private

Retragerile impuse fata de limitele laterale si posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor), in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

Aliniamentul propus fata de ax Drum interior propus se va realiza la 3.0m, conform plansei de reglementari urbanistice (profil d-d).

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

- se vor amplasa retrageri fata de aliniament conform edificabilului propus in plansa reglementari urbanistice aferent PUZ;
- Amplasarea cladirilor se va realiza la 2m fata de Drum interior propus, conform plansei de reglementari urbanistice (profil d-d).

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

- 5.0m fata de limita de N catre nr.cad. 28086
- 10.0m fata de limita de V catre nr.cad. 32251 si nr.cad. 32253
- 6.0m fata de limita de S catre nr.cad. 22083
- constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; in cazul in care acest lucru nu se respecta, se va intocmi studiu de insorire, din care sa reiasa conditiile minime de insorire conform legislatiei in vigoare.

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

În orice parcelare, toate parcelele trebuie sa aiba acces direct la un drum public existent; acesta trebuie sa fie o strada deschisa la ambele capete sau o fundatura.

Cladirile propuse se racordeaza – prin drumul interior propus, la b-dul Nicolae Balcescu.

Latimea minima a drumului propus este de 10,0m, pentru echiparea tehnico-edilitara acestora.

- Accesul carosabil este asigurat direct dintr-un drum privat pentru locatari, precum si pentru gararea si parcarea autoturismelor si a autovehiculelor speciale pentru interventii si servicii.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- Accesul pietonal pe parcela poate fi comun sau separat de accesul carosabil.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accesuri 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;

- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijioace specifice de deplasare.

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat;
- se recomanda ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 2. Racordarea la retelele edilitare propuse

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa , canalizare si energie electrica, gaze naturale.

b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Articolul 3. Realizarea de retele edilitare

c) realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial;

d) Lucrarile de racordare in reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- Alimentarea cu energie electrica – prin bransare la reteaua existenta in zona b-dul Nicolae Balcescu;
- Alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa se face prin bransare la reteaua locala existenta.
- Canalizarea - Colectarea apelor uzate se face prin bransare la reteaua locala existenta;
- Alimentarea cu gaze – prin bransare la reteaua locala existenta.

Articolul 4. Proprietate publica asupra retelelor edilitare

a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- **Forma** parcelei trebuie sa permita înscrierea cladirii minime de locuit, cu respectarea distantelor prescrise în regulament între toate laturile cladirii si limitele parcelei;
- Forma parcelei trebuie sa permita înscrierea unui paralelogram /dreptunghi având o latura care coincide cu aliniamentul parcelei si parametrii geometrici minimi admisi;
- se recomandă menţinerea parcelelor existente şi nu se recomandă subdivizarea acestora.
- **Dimensiunile si suprafata parcelei** reprezinta parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determina construibilitatea sa. Acestea sunt:

a)lungimea aliniamentului parcelei (latimea) este distanta masurata în lungul acestuia la strada între limitele laterale ale parcelei, notat în continuare cu (La). Ea este minim 12 m pentru cladirile izolate.

b)suprafata parcelei se masoara în proiectie ortogonala.

Articolul 2. Inaltimea constructiilor

- înaltimea maxima a cladirilor va fi de P+4E+5R (H coama/atic 22,00 metri de la cota teren amenajat);
- la stabilirea înaltimii constructiilor se vor avea în vedere: respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor si înaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;

Articolul 3. Aspectul exterior al constructiilor

- Cladirile noi sau modificarile ulterioare se vor integra în caracterul general al zonei;
- Aspectul exterior trebuie sa se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale astfel:
- fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra în buna stare – ori de câte ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre starda vor fi remediate în cel mai scurt timp. Fatadele vor fi vopsite în culori pastelate în tonuri deschise; se vor evita culorile strident;
- Acoperisurile pot fi în terasa sau cu sarpanta;
- Panta acoperisului va fi de maxim 45% ;
- Materialele de învelitoare vor fi : tigla, tabla zincata sau de cupru, materiale compozite;
- Se interzic învelitorile din sita sau sindrila; se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluţii cromatice, tehnici de construire şi armonii, care să derive din tradiţia locală;
- Se va urmari ca arhitectura acoperisului sa se integreze în specificul local;
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- Aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor aplicate pe faţadă se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare;
- Se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- Cofretele pentru telefonie si electricitate vor fi încastrate cât mai discret si mai putin vizibil în peretele constructiei sau a împrejmuirii;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele); nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeaşi culoare cu structura vizibilă a şarpantei;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana ; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste :

- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile, din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual a unor lucrari tehnice, etc ;
- Arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor-accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor si logiilor, etc ;
- Materiale de constructii – armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale, in caz de refacere si extindere ;
- Culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor, etc ;
- Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau stralucitoare ;
- In situatia in care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate in afara de firme, acestea vor fi realizate in mod unitar, fiind obligatoriu de acelasi tip si dimensiuni, fiind incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirilor.

Articolul 4. Procentul de ocupare (P.O.T.) si coeficientul de utilizare (C.U.T.)

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **60%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **2,50.**

Regim maxim de inaltime P+4E+5R (se admit subsoluri/demisoluri, iar acestea vor fi incluse in calcul POT/CUT conform legislatiei in vigoare), H coama 22m.

SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- fiecare unitate locativa va avea minimum 1 locuri de parcare , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50m si se vor amplasa la minim 5m fata de ferestrele incaperilor de locuit.
- Locurile de parcare se pot amplasa si la demisolul/subsolul cladirii.
- Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

Articolul 2. Spatii verzi

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Constructiile trebuie sa fie amplasate în asa fel încât sa respecte plantatiile eventualele elemente de peisaj valoroase existente;
- Se vor pastra, pe cat posibil , arborii existenti pe teren.
- Fiecare documentatie depusa pentru obtinerea autorizatiei de construire va fi însotita de un plan de situatie ce va indica plantatia ce se intentioneaza sa se desfiinteze pentru realizarea constructiei si cea care se intentioneaza sa se creeze;
- Orice proiect de construire atrage dupa sine **obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 50 mp de spatiu liber în jurul constructiei;**
- Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m fata de linia de separatie a doua proprietati;

Articolul 3. Imprejmuiri

- împrejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 1,80 metri, obligatoriu transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative (laterale sau posterioare) ale parcelelor pot fi opace cu înaltimi de maxim 2.0 metri, dublate de gard viu;
- imprejmuirile se vor trata unitar ca înaltime si materiale în lungul strazilor principale; portile vor fi simple si în armonie cu restul împrejmuirii.
- Împrejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de aliniament propus prin prezentul RLU;
- Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior;
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.
- Se recomanda împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri (metalice sau din lemn) îmbracate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati;

Ccr - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri;
- reteaua de strazi din intravilan, intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- parcaje, spatii alveolare carosabile;
- semnalizări prin panouri de circulatie sau luminoase conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;
- refugii si treceri de pietoni, zone pietonale cu mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal şi a categoriilor de circulaţie cărora li se adresează, conform normativelor şi a legislaţiei în vigoare;

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

- Lucrările, construcţiile, amenajările/modernizarile executate în zonele de protecţie ale drumurilor publice, se vor realiza doar cu respectarea legislatiei in vigoare si trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/ acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare;
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5, normativul pentru proiectarea, execuţia, exploatarea şi postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24;

Articolul 3. Utilizari interzise

- se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse ;
  - modernizarea intersecţiilor;
  - realizarea pasajelor supra şi subterane;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;
- practicarea comerţului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe zona carosabila a strazilor si a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare.
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- realizarea elementelor de fundare/ancorare necesare asigurarii stabilitatii panoului de reclama publicitara se executa obligatoriu ingropat, respectiv sub cota suprafetei solului/trotuarului, pana la nivelul solului;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor.

SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice, limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum locale si strazi in intravilan

- Conform P.U.G. Campina, **profilul minimal propus pentru bd. Nicolae Balcescu este** :
  - Parte carosabila 4 x 3.50m
  - Banda de decelerare 3.00m pe partea dreapta
  - Spatiu verde 0.80m pe partea stanga
  - Trotuar 1.80m pe partea stanga si 2.80m pe partea dreapta
  - Spatiu verde 2.00m pe partea stanga si 1.90m pe partea dreapta

Ampriza drumului conform profilului 1-1 este de minim 26m.

- Conform profil a-a propus, **profilul minimal pentru drum acces (teren cu nr. cad.28086) este** :
  - Parte carosabila 2 x 3.5m
  - Trotuar 1 x 1.5m
  - Spatiu verde variabil pe dreapta 0-4.50m
  - Spatiu verde variabil pe dreapta 1.30-6.60m

Ampriza drumului conform profilului a'' – a'' propus este variabil, minim 15.80m si maxim 16.60m.

- Conform profil b-b propus, **profilul minimal pentru Alee din bd. Nicolae Balcescu – nr.cad. 30684 este** :
  - Parte carosabila 2 x 3.5m
  - Parcare pe partea stanga 5.0m
  - Trotuar 2 x 1.5m
  - Spatiu verde pe partea stanga variabil 0-1.60m

Ampriza drumului conform profilului b-b propus este de minim 15.00m si max 16.60.

- Conform profil c-c propus, **profilul minimal pentru prelungirea Alee din bd. Nicolae Balcescu este :**
  - Parte carosabila 2 x 3.5m
  - Trotuar 2 x 1.5m

Ampriza drumului conform profilului c-c propus este de minim 10.00m.

- Conform profil d-d propus, **profilul minimal pentru prelungirea Alee din bd. Nicolae Balcescu este :**
  - Parte carosabila 2 x 3.0m
  - Trotuar pe partea stanga 2.0m
  - Trotuar pe partea stanga variabil minim 2.2m si max 2.90m

Ampriza drumului conform profilului d-d propus este de minim 10.20m si maxim 10.90m.

Aliniamentul propus este la :

Lc	10.0m fata de ax drum propus – conform profil b-b propus. 5.0m fata de ax drum propus – conform profil c-c propus.
IS2/Lc	5.0m fata de ax drum propus – conform profil d-d propus.

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

– amplasarea fata de aliniament se realizeaza conform plansei de reglementari;

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul. Zona drumurilor este cuprinsa intre aliniamente pentru orice categorie de drum.

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum.

Articolul 2. Accesuri pietonale

– sistemul de circulaţii pietonale va fi extins şi modernizat conform planşei de reglementări urbanistice.

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

– se va asigura staţionarea autovehiculelor pe parcelele proprii;

– numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

Articolul 2. Spatii verzi

– sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, amenajarea de spaţii libere şi peisagere a plantaţiilor.

Articolul 3. Imprejmuiri

- Împrejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de aliniere a strazii. Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.
- Se recomanda împrejmuiri transparente îmbracate în vegetatie, atat spre alinîamentul stradal, cat si intre proprietati.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton spre aliniamentul stradal.

Intocmit,

Arh. Mirela Craciun