

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **85244mp**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru Schimbare utilitate funcțională** din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră, de pe teritoriul orașului Azuga din județul Prahova.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului cu toate modificarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

**Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura**

Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Oraşului Azuga.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara.

CAPITOLUL 2: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 modificata si completata
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere;

Cladirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situata la min. +0,60 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei Județene pentru Cultura Prahova (DJC Prahova).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Oraşul Azuga face parte din localitatile caracterizate prin solutii de echipare tehnico-edilitara in sistem centralizat si individual. In aceste conditii, la stabilirea conditiilor de constructibilitate se au in vedere, in afara criteriilor urbanistice, si conditiile sanitare.

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele condiții:

a) Conditii generale:

Acces carosabil la drum public sau privat, fosa septica/instalatia de preepurare se poate amplasa la cel putin 10 m de ferestrele oricarei camera de locuit din locuinta proprie sau locuintele invecinate sau de orice put/fantana, putul forat (fantana) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibila sursa de poluare iar apa va fi utilizata in scop potabil numai cu aviz sanitar

a) Conditii specifice urbanistice

Indicii P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

• Orientarea fata de punctele cardinale

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

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

• Amplasarea fata de drumuri publice

Accesele la drumurile publice, se pot realiza, direct sau prin servitute. Servitutea de trecere trebuie sa aiba o latime minima de 4 m.

Pentru parcelările în adâncime, incluzând mai mult de patru loturi de locuințe fără acces direct la drumul public, parcelarea se poate face, în baza unei documentații de urbanism aprobate, cu crearea de drumuri care fie vor fi cedate la domeniul public fie vor fi administrate în sistem privat, potrivit legii. Accesul carosabil pentru funcțiunile de servire publică se pot face numai direct din drumuri publice.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Aliniamentul față de drumuri va fi de minim 4,50 m din ax. Amplasarea locuințelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 3-5,0 metri.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

- **Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.**

Distante minime obligatorii

Distantele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,50 m.

2.4 Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1 Drumuri si accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute legal constituită.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

În cazul reparcelarilor cu mai mult de patru parcele dezvoltate în adâncime accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundaturi după cum urmează:

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m),
- cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Nu sunt admise closetele uscate.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații;

Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut la fiecare zonă funcțională.

- **Aspectul exterior al constructiilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat functiunii specifice dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Se recomanda acoperisurile tip sarpanta sau terasa;

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

Garajele sau alte corpuri de cladire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

- **Parcaje**

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

- **Spatii verzi si plantate**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;

Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.

- **Imprejmuiri**

Conform fiecărei zone funcționale.

CAPITOLUL 3: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

• Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

L - ZONA LOCUINTELOR

LI- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale și anexe gospodărești;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu capacitate și adresabilitate redusă;
- Se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu creează riscuri pentru sănătate sau disconfort.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile noile parcele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;

**Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura**

- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
 - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 m.
- Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus sau care au forme neregulate, se recomandă elaborarea un P.U.D. prin care se va justifica posibilitatea intervenției propuse - modalitatea de conformare privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor;
 - Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. Pentru mai mult de 4 parcele construibile se va elabora PUZ de parcelare conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3,50 m;
- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3,50 m;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre

cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8 - ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct sau prin servitute legal constituită la drumurile publice;
- De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,00 m;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

ARTICOLUL 9 - PARCAREA/GARAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale:

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare
- Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + etaj/mansardă/etaj retras);
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1E, D+P+1E, D+P+M, S+P+M, D+P+1Er, S+P+1Er, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, Er – nivel retras).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau cu terasă;
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă;

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei (tencuieli simple sau decorative, placaje piatră sau lemn, etc);
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 0,9

Lizp – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A UNUI MONUMENT ISTORIC

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale și anexe gospodărești;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții:

- Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- Funcțiunea să nu implice niciun fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;
- Să nu afecteze vegetația existentă;
- Să nu implice amenajarea unor locuri suplimentarea de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Altele decât cele menționate mai sus.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona de protecție; Se permit dezmembrări cu scopul exproprierii de utilitate publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente. Așezarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu/destructurat, preponderent izolat sau cuplat în funcție de caracteristicile subzonei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin $H/2$ măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.
- Modul dinamic de percepere a clădirilor cu specific tradițional este o caracteristică importantă care determină rezolvări particulare de volume și/sau decorații.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu $H/2$ la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $1/4$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. Ca urmare a reliefului, perceperea casei dinspre stradă se poate realiza în perspectivă ascendentă, descendentă sau de la nivelul ochiului, mod de vizualizare ce conferă diversitatea în unitate a peisajului cultural local.

ARTICOLUL 8 - ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Parcela este construibilă doar dacă aceasta are acces la un drum public.

ARTICOLUL 9 - PARCAREA/GARAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite doar în interiorul parcelei. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, situat la o distanță de maxim 150 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea admisă a construcțiilor va fi de maxim 7,00m la cornișă ($Rh. \text{ maxim} = P+I+M$); Se permite modificarea acestui indicator, cu condiția să nu fie alterată imaginea monumentului;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețele edilitare publice.
- Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente electrice și de telecomunicație se vor realiza îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel încât se va avea în vedere conservarea gardurilor existente. În caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor. Gardurile vor avea o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă și sublată de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2,00 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,7

LC- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii, consolidări, modernizări, extinderi, etc la locuințele existente.
- locuințe colective în regim de construire izolat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

**Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura**

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe colective pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;
- anexe gospodărești care nu produc deșeuri (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate corelat cu Regulamentul Local de Publicitate;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC, sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰ sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc deșeuri sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc);
- depozitare en gros;

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă daca are minim 500 mp
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute avand latimea de minim 4 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3.0 metri de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25 mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia ca nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc);

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5 metri;
- este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate;
- este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs

un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4m lățime;

- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice apersoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

- locurile special amenajate pentru preluarea gunoierului menajer de către societatea de salubritate vor fi prevăzute în limitele proprietăților, cu acces din stradă;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 16,00 metri (P+4E);

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.50 m incluzand un soclu opac de 0.30 m și o parte transparenta dublata eventual de gard viu;
- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

**Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura**

- POT maxim = 50 %;

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+4E = 2,5 ADC /mp teren.

ISzp - ZONA DOTARI ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se admite modernizarea, consolidarea, extinderea sau orice alte lucrări necesare a construcțiilor monument și a centrului cultural existente
- spații comerciale și de servicii cu raza medie și redusă de servire
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții pentru turism cu dotări aferente (pensiuni, apart-hoteluri, hotel, motel, etc);
- dotări de interes public (unități sanitare, de învățământ, etc)
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate agrementului, sportului;
- spații plantate;
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;
- locuințe,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea de unități comerciale este permisă în vecinătatea funcțiunilor protejate doar dacă respectă subordonarea ca și aspect față de monument și doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova (DJC);

Conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții:

- Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

- Funcțiunea să nu implice niciun fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;
- Să nu afecteze vegetația existentă;
- Să nu implice amenajarea unor locuri suplimentarea de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Altele decât cele menționate mai sus.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona de protecție; Se permit dezmembrări cu scopul exproprierii de utilitate publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente. Așezarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu/destructurat, preponderent izolat sau cuplat în funcție de caracteristicile subzonei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin $H/2$ măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.
- Modul dinamic de percepere a clădirilor cu specific tradițional este o caracteristică importantă care determină rezolvări particulare de volume și/sau decorații.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu $H/2$ la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $1/4$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită

lumină naturală. Ca urmare a reliefului, perceperea casei dinspre stradă se poate realiza în perspectivă ascendentă, descendentă sau de la nivelul ochiului, mod de vizualizare ce conferă diversitatea în unitate a peisajului cultural local.

ARTICOLUL 8 - ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Parcela este construibilă doar dacă aceasta are acces la un drum public.

ARTICOLUL 9 - PARCAREA/GARAREA AUTOVEHICULELOR

Se admite doar în interiorul parcelei. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, situat la o distanță de maxim 150 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea admisă a construcțiilor va fi de maxim 8,00m la cornișă (Rh. maxim = P+1+M); Se permite modificarea acestui indicator, cu condiția să nu fie alterată imaginea monumentului;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețele edilitare publice.
- Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente electrice și de telecomunicație se vor realiza îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel încât se va avea în vedere conservarea gardurilor existente. În caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor. Gardurile vor avea o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă și sublată de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2,00 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim - 40 %.

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

- CUT maxim - 1,04 ADC/mp teren.

IS/ID (M)- ZONA MIXTĂ – INSTITUȚII/SERVICII PUBLICE, COMERȚ, SERVICII ADRESATE INDUSTRIEI, ACTIVITĂȚI DE DEPOZITARE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sedii ale unor companii și firme, cladiri de birouri diverse
- servicii pentru întreprinderi, proiectare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare, posta si telecomunicatii;
- comert cu amănuntul cu raza mare de servire si mic gros;
- showroom, activități manufacturiere, de productie de ambalare/imbuteliere;
- construcții pentru producție nepoluantă și fără risc tehnologic;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale; spații plantate - scuaruri;
- locuinte rezidențiale și de serviciu;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- stațiile de întreținere și reparații auto si de utilaje și stațiile de alimentare cu carburanti nu se vor

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

amplasa la stradă, ci în fontul al doilea, către limita posterioară a parcelei;

- depozitele și complexele de vânzări en-gros se admit cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice, conform prevederilor legale
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

****Orice intervenție, lucrare sau modificare adusă pivnițelor Rhein va necesita, în prealabil, obținerea punctului de vedere al Direcției Județene pentru Cultură.***

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- terenul minim pentru servicii diverse este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 metri**, transportul se va face cu auto de maxim 1,7t;
- pentru depozitare, comert cu raza medie și mare de servire suprafata minima de teren va fi de minim **5000 mp** cu front la strada de minim **30,00 metri**
- pentru cladirile mai inalte de 18 m (echivalent P+5) deschiderea minima admisa a terenului la strada va fi de **40,00 metri**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10 metri** pentru a permite construirea parcajelor pentru vizitatori la strada
- prin exceptie se admite amplasarea pe aliniament a constructiilor cu functiuni de showroom, alimentatie publica si servicii care au capacitati mici, nu atrag un numar important de clienti concomitent si nu necesita mai mult de 5 locuri de parcare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri, pentru cladirile cu înaltimea la cornisa de maxim **12,00** m se admite ca pe una dintre limitele laterale retragerea sa fie de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.00** metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire cu functiune similara, avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterală a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală un sfert din înălțime, dar nu mai puțin de **10.00** metri în cazul în care această limită constituie separatia fata de zona rezidențială, sau de **6,00** metri fata de o funcțiune publică;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția

- și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97);
- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.
 - se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 18 metri (echivalent P+5E);
- se admite depășirea cu maxim 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45 grade la acesta;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30% din suprafața terenurilor;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. și o parte transparentă dublată de gard viu; iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20 m.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %.

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

- C.U.T. maxim = 2,5 ADC / mp. Teren

TE - ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru echipare tehnico-edilitară:
 - incinte tehnice;

- birouri;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice și electrice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție, stabilită prin studii de specialitate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5,00 m;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri,

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- locurile special amenajate pentru preluarea gunoiului menajer de către societatea de salubritate vor fi prevăzute în limitele proprietăților, cu acces din stradă;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă este P+2 – 9,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%;
- se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri și vor fi dublate cu gard viu;
- gardurile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de maxim 2,20 m;
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

și arbuști;

- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %.

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele tehnice specifice fara a depasi procentul de mai sus;

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

- CUT maxim = 1,5 ADC/mp teren.

P (V) - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT ȘI AGREMENT

Pr - SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT, ACTIVITĂȚI DE RECREERE ȘI TURISM

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CARACTERUL ZONEI

Subzona este compusă dintr-o parcelă domeniu public al UAT Azuga, pentru care PUG în vigoare prevede zona funcțională de recreere și turism, fără a avea prevederi în RLU aferent.

Se propune reglementarea acestei parcele astfel încât să susțină caracterul de stațiune turistică a localității prin amenajarea ca zonă de recreere/turism și dezvoltarea unor activități pentru târguri (sezoniere sau permanente)

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu durată limitată în timp (sezoniere) pentru turism/târguri: casuțe lemn, tarabe, pergole, terase, rulote food-track, pavilioane, alte asemenea pentru comercializarea produselor alimentare și nealimentare și prestări servicii.

- spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- parcaje;
- dotări de sport și agrement cu acces nelimitat

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

- cu condiția ca suprafața permanentă a acestora să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, etc) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura**

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri, Hmaxim la cornișă 6m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 metri și vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%.

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

- CUT maxim 0,30 ADC/ mp. teren
-

Pp - SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi de protecție amenajate;
- alei, accese carosabile și pietonale;
- anexe sanitare (după caz);
- mobilier urban.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă;
- mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra apei, vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, etc) care vor fi tratate ca alei principale;

- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor nu va depăși 3,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform fiecărei zone funcționale adiacente
- alte eventuale împrejmuiri admise (cătred trotuare sau carosabil) vor fi decorative cu H maxim 0,6 m din lemn, metal, piatră, arbuști, etc cu condiția să nu stânjenească circulația rutieră și pietonală

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim - Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții ușoare, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 10%.

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

**Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura**

- CUT maxim 0,10 ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare

CCr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cai de comunicare rutieră și construcții aferente
- lucrari de arta aferente cailor de comunicare rutiera
- stații pentru transportul în comun
- stații de încărcare pentru autovehicule electrice
- parcaje
- spații verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevazuta in Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor;
- Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:
- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,
- modernizarea intersecțiilor;

**Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de
Arhitectura**

- realizarea spațiilor de parcare;
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectului sau și de siguranța circulației. Executia de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durata care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Hmaxim 4m (pentru stații pentru transportul în comun)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dacă este necesar racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și

platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Versiune finală



lect.dr.arh.urb. Laura **Dobrescu**

urb. Maria **Ivașcu**

urb. Marius **Ilie**

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de Arhitectura