

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

UTR 7a

CAPITOLUL I. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul

-

PLAN URBANISTIC ZONAL –

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S= 60840 mp) PENTRU ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, ZONĂ SPAȚII VERZI ȘI ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE PENTRU TINERI (Sstudiat= 65484 mp)

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

- 1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului (cu modificările și completările ulterioare).
- 1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
 - 1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt

detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2008 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din intravilanul propus pentru: zonă locuințe și funcțiuni complementare, zonă instituții și servicii, zonă spații verzi, zonă căi de comunicație rutieră, zonă terenuri aflate permanent sub ape.

1.3.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL II. - REGULI DE BAZĂ 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:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației 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 funcțională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – zonă locuințe și funcțiuni complementare, zonă instituții și servicii, zonă spații verzi, zonă căi de comunicație rutieră, zonă terenuri aflate permanent sub ape.

2.1.2. Zona studiată se află în afara zonelor protejate.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductei de apă căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

CAPITOLUL III. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în U.T.R. 7a cu destinația:

- L - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII
- SP - ZONĂ SPAȚII VERZI
- Ccr - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
- TH - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
- TC - terenuri ocupate de căi de comunicație
- TA - teren agricol (arabil, pășuni)

CAPITOLUL IV. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. L - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

- zonă locuințe individuale, amplasate izolat pe lot sau în sistem cuplat

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- locuințe și funcțiuni complementare

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulație rutieră
- echipare edilitară
- activități aferente profesiunilor liberale
- anexe gospodărești (bucătării de vară, magazii, garaje, sere, piscine, adăposturi pentru animale și păsări de curte)

- spații verzi și plantații de protecție

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente, amplasate izolat pe lot sau cuplate
- parcări
- anexe ale locuințelor: foișor, garaje, locuri de joacă, piscină destinată doar familiei, etc.
- spații verzi amenajate

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- amenajarea unor spații comerciale cu condiția obținerii acordului vecinilor
- în cazul cuplării cu locuințe amplasate pe lotul vecin, construirea se va face de regulă simultan, cu acceptul proprietarului vecin.
- se admit toate tipurile de construcții din domeniul instituțiilor și serviciilor publice, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale pentru cazuri deosebite sau în avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova - Direcția de Sănătate Publică Prahova, Agenția pentru Protecția Mediului, Inspectoratul pentru Situații de Urgență Prahova
- activitățile de producție de mici dimensiuni și fără trafic intens
- autorizarea a maxim 12 locuințe cu asigurarea canalizării în sistem propriu până la realizarea rețelei de canalizare și cu condiția racordării la aceasta în soluția definitivă.

Art. 6 - Interdicții temporare

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică
- până la obținerea avizelor și a autorizației de construire
- autorizația de construire pentru noile obiective se va elibera ulterior sau concomitent cu executarea drumurilor și rețelelor tehnico edilitare din zonă
- autorizarea locuințelor până la realizarea rețelei de canalizare pentru mai mult de 12 loturi din totalul zinei parcelate.

Art. 7 - Utilizări interzise

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni decât cele enumerate la art. 4
- depozitări de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientare față de punctele cardinale

- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie;
- construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice sunt în conformitate cu prevederile art. 18, alin. 3, din R.G.U.;

La amplasarea construcțiilor și a împrejurimilor spre aliniamentele la drum s-a avut în vedere soluția de circulație din proiectul de specialitate și profilurile transversale ale drumurilor.

Regimul de aliniere:

- este la 3,0 m față de aliniament - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal
- Aliniamentul:
- este la 4,50/ 4,0 m fata de axul drumurilor interioare - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal

Art. 10 - Amplasarea față de aliniament

- în sensul R.L.U., prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Distanța dintre aliniament și construcție, definește alinierea.

Clădirile vor fi amplasate cel puțin la limita regimului de aliniere sau retras față de acesta, astfel:

- la 3,0 m fata de aliniament la drumul interior - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- respectarea regimului de aliniere propus pentru zonă
- respectarea normelor sanitare

- pentru limita posterioară a loturilor este la 2,0 m față de limita de proprietate,

Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandată o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Edificabilul:

- pentru limita posterioară a loturilor este la 2,0 m față de limita de proprietate, vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice
- pentru limitele laterale ale loturilor dinspre zona IS este la 2,0 m față de limita de proprietate, vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice

Locuințele vor fi amplasate la minimum 3,0 m față de una din limitele laterale ale loturilor.

Amplasarea locuințelor pe limitele laterale este permisă cu condiția cuplării cu locuințe amplasate pe lotul vecin, de regulă simultan cu aceasta, cu acceptul proprietarului vecin.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform soluției de circulație propuse prin PUZ.

- accesese carosabile se vor realiza conform planșei A 4 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională
- pentru accesese de intervenție ocazionale (pompieri, salvare, salubritate) trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, se vor utiliza și aleile pietonale (semicarosabile)

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public.

Art. 13 - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 14 - Parcaje

- parcări în incintă la sol, subsol.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice

- parcajele se vor realiza numai în incintă, conform planurilor de situație din documentația tehnică de autorizare a construcțiilor

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- În zona în care se face parcelarea nu există rețele tehnico-edilitare de distribuție, la care să se poată racorda/branșa viitorii consumatori; După extinderea rețelelor, racordarea / branșarea se va face numai cu acordul deținătorilor de rețele și numai după obținerea autorizației de construire pentru branșamente.

Art. 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Tipurile de proprietate al acestor rețele se înscrie între proprietatea publică a statului, proprietatea publică a comunelor și proprietății private.

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

Art. 18 - Parcelarea

În cadrul zonei "L" se propun 74 loturi cu suprafața totală de 40677 mp.

Parcelarea se va face conform planșei A 4 " Reglementări urbanistice- zonificare funcțională".

Suprafețele loturilor sunt prezentate în planșa A 4.

Se interzice dezmembrarea ulterioară, pe durata de valabilitate a PUZ- ului.

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime maxim: P + E

- H maxim cornișă 6 m

- H maxim coamă 9 m.

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

- volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele din zonă;

- se interzice construirea unor clădiri al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei, nu se vor permite fațade opace (calcane).

- sunt interzise mansardele false (etaj întreg în interiorul unui acoperiș tip șarpantă cu pante frânte)

- sunt interzise imitațiile de material ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță, oglindă) și materiale de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

- sunt interzise culorile țipătoare și materialele strălucitoare, tip tablă de aluminiu

- culorile clădirilor și ale detaliilor pentru materialele de construcții trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, înscriindu-se în peisajul natural și cel arhitectural; culorile vor fi pale, iar materialele de construcție folosite vor fi de bună calitate.

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului POT

– raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim : 35 %

Coeficientul de ocupare a terenului CUT

– raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- CUT maxim: 0,7

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

Art. 22 - Spații verzi

- Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției dar nu mai puțin de 20% din suprafața fiecărei parcele construibile;

- Spațiile verzi contribuie la înfrumusețarea mediului ambiant, la condiții sănătoase de viață;

- Zona verde este în general amplasată pe zonele de restricții de construire generate de rețele.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 20 mp.;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase prin folosirea dalelor înierbate;

Art. 23 - Împrejurimi

Este permisă autorizarea:

a) La aliniamentul spre domeniul public împrejurimi transparente, cu $H_{max} = 1,8$ m.

b) Spre limitele separative împrejurimile pot fi opace, cu $H_{max} = 2,0$ m.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

4.2. IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

- zonă instituții și servicii

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- zonă pentru instituții și servicii de interes general

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- sedii administrative/birouri
- servicii profesionale
- circulație rutieră
- echipare edilitară
- spații verzi amenajate și plantații de protecție
- biserici
- clădiri pentru învățământ: grădinițe, școli
- alimentație publică
- magazine alimentare și nealimentare

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- sedii administrative/birouri

- servicii profesionale
- circulație rutieră
- echipare edilitară
- spații verzi amenajate și plantații de protecție
- biserici
- clădiri pentru învățământ: grădinițe, școli
- alimentație publică
- magazine alimentare și nealimentare;

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- Se admit toate tipurile de construcții din domeniul instituțiilor și serviciilor publice enumerate anterior, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale pentru cazuri deosebite sau în avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova

Art. 6 - Interdicții temporare

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.
- până la obținerea avizelor și a autorizației de construire
- autorizația de construire pentru noile obiective se va elibera ulterior sau concomitent cu executarea drumurilor și rețelelor tehnico edilitare din zonă.

Art. 7 - Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor
- se interzice construirea în zona culoarelor de protecție și siguranță ale rețelelor tehnico - edilitare

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientare față de punctele cardinale

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism

- alin. 3.2 - construcții comerciale, se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice sunt în conformitate cu prevederile art. 18, alin. 3, din R.G.U.;

La amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor spre aliniamentele la drum s-a avut în vedere soluția de circulație din proiectul de specialitate și profilurile transversale ale drumurilor.

Regimul de aliniere:

- este la 3,0 m față de aliniament - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal

Aliniamentul:

- este la 4,50/ 4,0 m fata de axul drumurilor interioare - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal

Art. 10 - Amplasarea față de aliniament

- în sensul R.L.U., prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Distanța dintre aliniament și construcție, definește alinierea.

Clădirile vor fi amplasate cel puțin la limita regimului de aliniere sau retras față de acesta, astfel:

- la 3,0 m fata de aliniament la drumul interior - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- respectarea regimului de aliniere propus pentru zonă

- respectarea normelor sanitare

- pentru limita posterioară a loturilor este la 2,0 m față de limita de proprietate,

Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandată o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Edificabilul:

- pentru limita posterioară a loturilor este la 2,0 m față de limita de proprietate, vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice

- pentru limitele laterale ale loturilor dinspre zona L este la 2,0 m față de limita de proprietate, vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice

Clădirile vor fi amplasate la minimum 3,0 m față de una din limitele laterale ale loturilor.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform soluției de circulație propuse prin PUZ.

- accesele carosabile se vor realiza conform planșei A 4 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională

- pentru accesele de intervenție ocazionale (pompieri, salvare, salubritate) trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, se vor utiliza și aleile pietonale (semicarosabile)

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public.

Art. 13 - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 14 - Parcaje

- parcări în incintă la sol, subsol.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice

- parcajele se vor realiza numai în incintă, conform planurilor de situație din documentația tehnică de autorizare a construcțiilor

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- În zona în care se face parcelarea nu există rețele tehnico-edilitare de distribuție, la care să se poată racorda/branșa viitorii consumatori; După extinderea rețelilor, racordarea / branșarea se va face numai cu acordul deținătorilor de rețele și numai după obținerea autorizației de construire pentru branșamente.

Art. 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Tipurile de proprietate al acestor rețele se înscrie între proprietatea publică a statului, proprietatea publică a comunelor și proprietății private.

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

Art. 18 - Parcelarea

În cadrul zonei "IS" se propun 3 loturi cu suprafața totală de 1805 mp.

Parcelarea se va face conform planșei A 4 "Reglementări urbanistice- zonificare funcțională".

Suprafețele loturilor sunt prezentate în planșa A 4.

Se interzice dezmembrarea ulterioară, pe durata de valabilitate a PUZ- ului.

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime maxim: P + E
- H maxim cornișă 6 m
- H maxim coamă 9 m.

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al construcțiilor se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;
- volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele din zonă;
- se interzice construirea unor clădiri al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei, nu se vor permite fațade opace (calcane).
- sunt interzise mansardele false (etaj întreg în interiorul unui acoperiș tip șarpantă cu pante frânte)
- sunt interzise imitațiile de material ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță, oglindă) și materiale de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culorile țipătoare și materialele strălucitoare, tip tablă de aluminiu
- culorile clădirilor și ale detaliilor pentru materialele de construcții trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, înscriindu-se în peisajul natural și cel arhitectural; culorile vor fi pale, iar materialele de construcție folosite vor fi de bună calitate.

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului POT

– raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim : 35 %

Coeficientul de ocupare a terenului CUT

– raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- CUT maxim: 0,7

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art. 22 - Spații verzi

- Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției dar nu mai puțin de 20% din suprafața fiecărei parcele construibile;
- Spațiile verzi contribuie la înfrumusețarea mediului ambiant, la condiții sănătoase de viață;
- Zona verde este în general amplasată pe zonele de restricții de construire generate de rețele.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 20 mp.;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase prin folosirea dalelor înierbate;

Art. 23 - Împrejmuiri

Este permisă autorizarea:

a) La aliniamentul spre domeniul public împrejmuiri transparente, cu $H_{max} = 1,8$ m.

b) Spre limitele separative împrejmuirile pot fi opace, cu $H_{max} = 2,0$ m.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

4.3. SP - ZONĂ SPAȚII VERZI

CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

- zonă spații verzi, agrement

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- zonă spații verzi, agrement

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulație rutieră
- echipare edilitară
- spații verzi amenajate și plantații de protecție
- construcții și amenajări de agrement (spații relaxare, agrement, spații de joacă pentru copii, oglinzi de apă, sere, foișoare, pergole, terenuri de sport în aer liber, etc.)
- sport și recreere în spații acoperite - construcții pentru activități de club, piste de popice, minigolf, terenuri de tenis, etc.
- spații de odihnă, agrement

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- spații verzi amenajate și plantații de protecție
- construcții și amenajări de agrement (spații relaxare, agrement, spații de joacă pentru copii, oglinzi de apă, sere, foișoare, pergole, terenuri de sport în aer liber, etc.)
- sport și recreere în spații acoperite - construcții pentru activități de club, piste de popice, minigolf, terenuri de tenis, etc.
- spații de odihnă, agrement
- circulație rutieră
- echipare edilitară.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- Se admit toate tipurile de construcții din domeniul instituțiilor și serviciilor publice și zonei de agrement și sport enumerate anterior, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor centrale pentru cazuri deosebite sau în avizele organelor specializate în domeniu, la nivelul județului Prahova

Art. 6 - Interdicții temporare

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.
- până la obținerea avizelor și a autorizației de construire
- autorizația de construire pentru noile obiective se va elibera ulterior sau concomitent cu executarea drumurilor și rețelelor tehnico edilitare din zonă.

Art. 7-- Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor
- se interzice construirea în zona culoarelor de protecție și siguranță ale rețelelor tehnico - edilitare

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientare față de punctele cardinale

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism
- alin. 3.7 - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă
- alin. 3.8 - construcții de agrement - sălile de tip club vor fi orientate sud, sud - vest sau sud est.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice sunt în conformitate cu prevederile art. 18, alin. 3, din R.G.U.;

La amplasarea construcțiilor și a împrejurimilor spre aliniamentele la drum s-a avut în vedere soluția de circulație din proiectul de specialitate și profilurile transversale ale drumurilor.

Regimul de aliniere:

- este la 3,0 m față de aliniament - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal
- Aliniamentul:
- este la 4,50/ 4,0 m fata de axul drumurilor interioare - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal

Art. 10 - Amplasarea față de aliniament

- în sensul R.L.U., prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Distanța dintre aliniament și construcție, definește alinierea.

Clădirile vor fi amplasate cel puțin la limita regimului de aliniere sau retras față de acesta, astfel:

- la 3,0 m fata de aliniament la drumul interior - vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice, profil transversal

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- respectarea regimului de aliniere propus pentru zonă
- respectarea normelor sanitare

- pentru limita posterioară a loturilor este la 2,0 m față de limita de proprietate,

Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandată o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Edificabilul- în zona SP pentru limitele laterale ale lotului este la 2,0 m față de limita de proprietate, vezi planșa A 4, Reglementări urbanistice

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform soluției de circulație propuse prin PUZ.

- accesele carosabile se vor realiza conform planșei A 4 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională
- pentru accesele de intervenție ocazionale (pompieri, salvare, salubritate) trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, se vor utiliza și aleile pietonale (semicarosabile)

Art. 13 - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Se vor prevedea trotuare conform profilelor de drum propuse, vezi planșa A4 - Reglementări urbanistice

Art. 14 - Parcaje

- nu este cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele existente.

Art. 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute la alin. (1), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Tipurile de proprietate al acestor rețele se înscrie între proprietatea publică a statului, proprietatea publică a comunelor și proprietății private.

- Pentru modernizarea căilor de acces este necesară trecerea în domeniul public a drumurilor nou propuse și respectiv terenul aferent modernizării drumurilor existente.

- Se interzice autorizarea lucrărilor care nu se racordează la rețelele tehnico - edilitare din zonă.

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

Art. 18 - Parcelarea

Terenul nu va fi parcelat.

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime maxim: P

- H maxim cornișă = 3,0 m

- H maxim coamă = 6,0 m

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetric și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

- Sunt interzise culorile țipătoare și materialele strălucitoare tip tablă de aluminiu. Se vor folosi culori pale.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Culorile fațadelor nu vor fi în discordanță cu mediul ambiant. Culorile fațadelor vor fi pastelate. Se admit accente de culoare. Materialele folosite vor fi de bună calitate, moderne.

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului POT

- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția sol a perimetrului etajelor superioare, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de

comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

- **POT maxim : 10 %** (cu tot cu suprafețele de agregare)

Coefficientul de ocupare a terenului CUT

– raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;- **CUT maxim: 0,1**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Art. 22 - Spații verzi

- Spațiile verzi contribuie la înfrumusețarea mediului ambiant, la condiții sănătoase de viață;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 20 mp.;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase prin folosirea dalelor înierbate;

Art. 23 - Împrejuriri

Este permisă autorizarea:

- a) La aliniamentul spre domeniul public împrejuriri transparente, cu $H_{max} = 1,2$ m.
- b) Spre limitele separative împrejuririle pot fi opace, cu $H_{max} = 2,0$ m.

4.4.- Ccr- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, TC - terenuri ocupate de căi de comunicație în extravilan

CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

- zonă căi de comunicație rutieră în intravilan

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- circulația rutieră pe drumurile publice pentru accesul în interiorul zonei studiate și de legătură cu drumurile limitrofe

Art.3. Funcțiunile complementare admise zonei

- publicitate și reclamă
- spații verzi și plantații de aliniament
- circulație pietonală
- rețele tehnico - edilitare.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- sunt admise lucrări de realizare, modernizare, extindere, reparații de drumuri existente

- în zona drumului este admisă amplasarea de panouri publicitate în condițiile avizului eliberat de administratorul acestuia și a legislației în vigoare, precum și iluminatul public.
- trotuare, spații verzi, rețele tehnico - edilitare.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- autorizația de construire pentru acces se va elibera cu condiția amenajării drumului conform prevederilor din PUZ
- construcții și instalații aferente drumurilor publice

Art. 6 - Interdicții temporare

- modernizarea drumurilor existente limitrofe se va face pe baza documentației de specialitate, cu respectarea profilului transversal stabilit în PUZ

Art. 7 - Interdicții permanente

- în zonele drumurilor publice este interzisă realizarea de construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, în zonele de siguranță sau de protecție a drumurilor.

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientare față de punctele cardinale

- nu este cazul

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

- se va face în conformitate cu prevederile art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/ 1996, republicată, actualizată,

„ În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

(c) conducte de alimentare cu apă , de canalizare, alimentare cu gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen”

Art. 10 - Amplasarea față de aliniament

- nu este cazul

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu este cazul

Art. 12 - Accese carosabile

- se vor respecta prospectele și razele de racordare propuse în planșa A4 - Reglementări urbanistice

Se va recomanda realizarea unei rețele de canalizare interioare prevăzută cu guri de scurgere la baza bordurilor aferente carosabilului, în vederea asigurării scurgerii apelor pluviale.

Ds 400 - se propune amenajat cu două fire de circulație conform profil 1-1 propus având următoarele elemente cu :

7,00 m parte carosabilă

2 x 1,00 trotuare
0,40 m spatiu verde –dreapta
Ampriza totala fiind de minim 9,40
Se va mentine axul existent al Ds 400, astfel se observa neafectarea limitelor de proprietati adiacente .

Ds 394 - se propune amenajat cu doua fire de circulatie conform profil 2-2 propus avand urmatoarele elemente cu :

7,00 m parte carosabila
2 x 1,00 trotuare
Ampriza totala fiind de minim 9,00
Se va mentine axul existent al Ds 394 astfel se observa afectarea limitelor de proprietati adiacente cu latimea de 1,80 m 1,60 m ,largirea realizandu-se simetric fata de axul existent.

Ds 389 - se propune amenajat cu doua fire de circulatie conform profil 3-3 propus avand urmatoarele elemente cu :

7,00 m parte carosabila
2 x 1,00 trotuare
0,30 m spatiu verde –dreapta
0,60 m spatiu verde –stanga

Ampriza totala fiind de minim 9,40

Se va mentine axul existent al Ds 389, astfel se observa neafectarea limitelor de proprietate adiacente.

Ds 616 - se propune amenajat cu doua fire de circulatie conform profil 4-4 propus avand urmatoarele elemente cu :

7,00 m parte carosabila
2 x 1,00 trotuare

Ampriza totala fiind de minim 9,00

Se va afecta din terenul studiat cu latimea de 4,00 m.

Racordarea dintre drumurile satesti si drumurile ce fac parte din trama stradala propusa se va realiza prin raze de 9,00 m pe latimea de minim 7,00 m.

Trama stradala propusa va deservii viitoarele parcele si este alcatuita din drumurile conform profilelor A-A, B-B, C-C si D-D .

Drumul interior nou creat, A-A , va deservi parcelele propuse si se va amenaja conform profil A-A propus cu 2 fire de circulatie :
parte carosabila de 7,00 m

Dreapta-spatiu verde - 0,50 m

stanga -trotuar 1,00 m.

Ampriza totala fiind de 8,50 m.

Drumul interior nou creat, B-B, va deservi parcelele propuse si se va amenaja conform profil B-B propus cu 2 fire de circulatie :

parte carosabila de 7,00 m

Stanga -spatiu verde - 0,50 m

Dreapta -trotuar 1,00 m.

Ampriza totala fiind de 8,50 m.

Drumurile interioare noi create, C-C /D-D, vor deservi parcelele propuse si se vor amenaja conform profil C-C/D-D propus cu 2 fire de circulatie :

parte carosabila de 7,00 m

trotuar 2 x1,00 m.

Ampriza totala fiind de 9,00 m.

Racordarea dintre carosabilul drumurilor create ce fac parte din trama stradala propusa se va realiza prin raze de 9,00 m pe latimea de minim 7,00 m.

Trecerea peste Hc612, se va realiza prin podete dalate . La fazele ulterioare de proiectare se vor detalia elementele caracteristice .

Accesul in incintele parcelelor propuse se va realiza la drumurile nou create (A-A,B-B,C-C,D-D) si Ds 616 vor avea accesibilitate directa din acestea prin racordare directa cu raze de minim 4,00 m pe latimea de minim 4,00 m .

In incintele viitoarelor locuinte se vor asigura locuri de parcare si de manevra necesare pentru fiecare parcela in parte . Este interzisa parcarea pe carosabilul drumurilor evidentiatae mai sus.

Art. 13 - Accese pietonale

- accesul pietonal se face din drumurile existente și din drumurile propuse

Art. 14 - Parcaje

- parcajele aferente celorlalte funcțiuni se vor realiza în incintele proprii și vor fi dimensionate corespunzător.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- nu este cazul

Art. 16 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- nu este cazul

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- nu este cazul

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

Art. 18 - Parcelarea

- nu este cazul

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- nu este cazul

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- nu este cazul

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului POT

- nu este cazul

Coeficientul de ocupare a terenului CUT

- nu este cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Art. 22 - Spații verzi

- nu este cazul

Art. 23 - Împrejuriri

- nu este cazul

4.5.- TH- ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Pentru canalul de irigații din suprafața studiată (Hc 612) nu este prevăzută zonă de protecție

Utilizări permise

- lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate
- traversări și lucrări aferente: poduri, conducte, linii electrice, etc.

Utilizări permise cu condiții

- se interzice amplasarea în zona TH de noi obiective de orice fel

Utilizări interzise

- sunt interzise orice alte utilizări în afara celor permise.

Interdicții temporare

- pentru terenurile aflate în zona de protecție față de culoarele tehnice autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al deținătorilor de rețele;
- pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicație;

Interdicții definitive

- depozitarea necorespunzătoare de materiale sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului;

4.6.- TA- ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN - TAa - arabil

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora.

Utilizări permise

- anexele gospodărești de mici dimensiuni ale exploatațiilor agricole: construcții situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;
- rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, stații de telecomunicații pentru telefonie mobilă;
- amenajări pentru îmbunătățiri funciare;
- lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă;
- căi de comunicație;

Utilizări permise cu condiții

- amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare este interzisă.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice alte utilizări în afara celor permise.

Interdicții temporare

- pentru terenurile aflate în zonele cu exces de umiditate, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af)
- pentru terenurile aflate în zona de protecție față de culoarele tehnice autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al deținătorilor rețele;
- pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicație;

Interdicții definitive

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele cu interdicție de construire.

Toate prevederile prevăzute în RLU se aplică terenului în suprafață de 65484 mp - suprafață studiată.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent UTR 7a se constituie în anexă, în completare la Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G. -ului aprobat al comunei Puchenii Mari.

Întocmit,

S.C. CONAD INTER PROIECT S.R.L.

Arh. Adriana Constantin