

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit
- Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto,pietonale), a parcarilor
- Reguli cu privire la echiparea edilitara
- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lm – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI

IS – SUBZONA INSTITUTII,SERVICII CU MAXIM P+2 NIVELURI

V(Spv) – SUBZONA SPATIU VERDE ,PARC AGREMENT

Ccr – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

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.Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.
- Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Municipiului Pitesti.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Ordin nr. 176/N/2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II- Documentatii de Urbanism.

Printre principalele acte normative specifice sau complementare dezvoltarii urbanistice mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 impreuna cu completarile ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Lg. 50/1991, nr. 1430/2005
- HGR nr.525/1996 modificata privind aprobarea RGU.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar republicata
- Legea nr. 41/1993, OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului ;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu completarile si modificarile ulterioare, legea 68/2014 si Legea nr. 17/2014 - vanzarea-cumpararea terenurilor agricole din extravilan
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu completarile si modificarile ulterioare.
- OG 54/2006 privind regimul concesiunii si bunuri de proprietate publica

1. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

2. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ se afla situat in intravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative a Municipiului Pitesti, in zona Bananai-Prundu intre proprietati private si cai comunicatie (str. Andrei Marinescu, str. Bananai drum apartinand domeniului public al Municipiului Pitesti cf. HG 447/2002)
- limitele proprietati private si drum date de catre beneficiar conform temei de proiectare.
- Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul ce a generat PUZ.

-domeniul de aplicare : zona studiata si reglementata prin PUZ in suprafata totala de 51736,00mp. ce este compusa din terenurile cu nr. cad.: **104802+104803** (S=4483,00+4486,00 mp.), **104781** (S=4491,00) **104782** (S=11270,00mp), **104441** (S=11953,00mp), **104641** (S=647,00mp.), **105209** (S=1251,00mp), **105211** (S=2273,00mp.), **103855** (S=3100,00mp.), **104481** (S=4189,00mp.), **104568** (S=1572,00mp.), **104693** (S=1578,00mp.), **105210** (S=443,00mp.) ce au generat PUZ, situate in intravilanul **Municipiului Pitesti, U.T.R. 5**, conform P.U.G. aprobat al Municipiului Pitesti.

- Teritoriul este delimitat la **nord** de strada Bananai si proprietati private, la **est** de terenuri proprietate privata si teren proprietate publica a Municipiului Pitesti, la **vest** de strada Andrei Marinescu si la **sud** de drum local (domeniu public UAT Pitesti).

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Patrimonial cultural este format din „totalitatea bunurilor care reprezintă o mărturie și o expresie a valorilor, credințelor, cunoștințelor și tradițiilor naționale, indiferent de regimul de proprietate al acestora”.

Autorizarea executiei constructiilor si a amenajrilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32). Prevederea de baza este ca toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj.

Lotizarea se va face urmarind o trama stradala rectangulara cu retragere de 40m. catre zona sudica -cale ferata..Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice

(alunecari de teren ,nisipuri miscatoare, eroziuni,scurgeri de torenti,terenuri mlastinoase,inundabilitate),astfel ca nu va fi afectat mediul inconjurator.

Datorita inexistentei retelei de colectare ape pluviale pe strazile existente(Bananai si A. Marinescu) se va acorda atentie deosebita la realizarea evacuarii apelor pluviale prin realizarea unei retele de preluare bine dimensionate cu deversare in doua bazine retentie propuse pe latura sud (in zona de parc) si vor fi folosite pentru udarea spatiului verde.

Pentru loturile situate in aceasta zona volumetria va fi de natura a determina un ansamblu coerent si unitar.Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice

Façadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane,bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 20% și 35%. Nu se admit lucarne rotunde, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise,zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice vopsite.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. (gri,bej,alb)
Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din mai multe puncte.

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta de pe formele de relief inconjuratoare

- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc

– pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatada a imobilelor

– la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilul respectiv.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare naturală a funcțiunilor existente in zona-locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

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

Obiectivul prezentei documentații PUZ este **schimbarea destinației** din ID - Constructii industriale si gospodarie comunala in **Lm**-zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare-lotizarea pentru realizarea unor locuinte individuale sau cuplate si racordarea la utilitatile necesare functionarii.

Cladirile se incadreaza in zona ,prin amplasarea lor nu contravin interesului public ele mobiland zona studiata si raspund necesitatilor beneficiarului. Viitoarele constructii vor fi proiectate conform normativelor, legilor si standardelor in vigoare.

Siguranta constructiilor reiese din modul de proiectare conform legilor si normativelor in vigoare-se vor lua masuri de preluare a apelor pluviale,fiind interzisa evacuarea acestora pe un teren invecinat.Detalii asupra materialelor si modului de alcatuire se va realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.Se va avea in vedere:

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- promovarea utilizării de soluții tehnice cu efect benefic asupra climatului local, cum ar fi realizarea unui procent minim de 20% de spatii verzi pe lot, si crearea a doua parcuri.

Odata cu inceperea constructiilor beneficiarul este obligat sa:

- asigure siguranta granitei incintei si a a utilitatior pentru canalizare,servicii sociale,amplasare deseuri din constructie
- sa intretina si sa curete drumurile si aleile interioare,sa indeparteze deseurile din constructie in locurile special amenajate
- sa protejeze caracteristicile terenului

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Terenul studiat se afla in intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Pitesti zona sud estica Bananai Prundu. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele date de documentatie, in conformitate cu legislatia in vigoare, tinandu-se cont si de toate restrictiile date de avizatori.

Distanța între clădiri trebuie să permită:

- întreținerea acestora
- accesul echipelor de intervenție
- asigurarea condițiilor de însoțire
- salubritatea

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul ce a generat PUZ se afla amplasat la drumul public respectiv strada Bananai ,strada Andrei Marinescu si drum local neclasificat pe latura sud. Accesul in proprietate se va face din strada Bananai si strada Andrei Marinescu.

Accesele pietonale si carosabile sunt gandite astfel incat circulatia din zona sa nu fie perturbata dar, in acelasi timp, sa fie asigurat accesul carosabil pentru fiecare lot si pentru constructiile propuse, iar accesul pietonal sa fie cat mai fluent și liber, toate acestea in conformitate cu functiunea propusa.

2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara

Echiarea edilitara pentru loturile studiate constringerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum si asigurarea echiparii edilitare se prezinta in plansa de echipare edilitara a PUZ - U4.

Constructiile propuse au nevoie de toate utilitatile pentru a functiona la standarde maxime si de aceea se va tine cont de acest lucru, iar echiparea edilitara va fi rezolvata, fie prin racord la reseaua publica, fie din surse proprii. Se vor pastra distantele de protectie impuse de avizatori fata de retelele utilitare existente in zona.

Pe strazile existente exista retea de iluminat public de 0.4kv., retea de apa menajera, de canalizare, telefonie si de gaze naturale. Lipsesc retelele de ape pluviale.

Pentru realizarea investitiei vor fi prevazute bransamente noi la utilitati (electric, apa, canalizare, gaze naturale).

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, se pune problema serviciului de salubritate.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de gospodarie individuala prin pubele moderne cu roti, sau cu saci din material plastic.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

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

In zona studiata parcela generatoare PUZ are o suprafata ce o face construabila pentru activitati de locuire 51736,00mp. Terenul se propune a fi divizat in 31 loturi -din care unul pentru drum acces cu latime de 8.00m. ,iar restul pentru locuinte. Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Nu vor fi construibile in subzona Lm

- cu suprafata sub 300,00mp.

-cu latimea mai mica de 12.00m.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Se propune realizarea de spatii verzi de tip gazon vegetatie de talie mica si medie.

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate, pe fiecare lot. Spatiile verzi au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea zgomotului generat de activitatea din zona si de protectie fata de obiectivele care impun protectie sau zonă de siguranță. Se vor folosi pe cat posibil, dale inierbate pentru spatiile de parcare. Procentul minim obligatoriu de spatiu verde propus este de 20% pe lot pentru subzona Lm.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. Generalitati, caracterul zonei

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Pitesti zona Bananai, strada Andrei Marinescu Prundu. Categoria de folosinta -drum si teren agricol.

Terenul se afla in UTR 5 - **cu schimbarea destinatiei din ID -Constructii industriale si gospodarie comunale in Lm-zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare.**

Zona este constituita din locuinte cu regim mic de inaltime ,echipamente publice, mici activitati productive (servicii tehnice, profesionale, comert).

Se reglementeaza si se propune schimbarea destinatiei din **ID in Lm** creandu-se urmatoarele subzone:

- subzona Lm- locuinte individuale cu maxim P+1E+M niveluri, pentru loturile 1.....59. **S=29928,11mp.**
- subzona IS institutii servicii cu maxim P+2E niveluri, pentru lotul nr.60 si 61. **S=4725,55mp.**
- subzona V spatii verzi agrement. pentru loturile 62,63. **S=4416,44mp**
- subzona Ccr -cai de comunicatie rutiera propusa. pentru loturile 64,65,66,67,68,69. **S=12665,90mp.**

3.2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

Se va aplica pentru subzona Lm

a) utilizari premise

- Este permisa amplasarea de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime
- echipamente publice specific zonei rezidentiale;
 - spatii libere pietonale si carosabile;
 - retele tehnico edilitare
 - anexe gospodaresti;

b) utilizari premise cu conditii

In cazul in care este necesara schimbarea destinatiei , sau admiterea functiunilor complementare locuirii se va elabora P.U.Z.

-se admit functiuni complementare: servicii profesionale (birouri notariale, de arhitectura, etc.)care indeplinesc urmatoarele conditii:

- asigurarea numarului de locuri de parcare specifice, cf HG 525/1996:
- asigurarea procentului de spatii verzi
- spatiul aferent se va asigura doar la parter
- suprafata desfasurata peste 100 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD

b) utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse
- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de întretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislatiei in vigoare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

Se va aplica pentru subzona IS

a) utilizari premise

Este permisa amplasarea de institutii si servicii:

- spatii pentru servicii(prestari servicii,coafor,cafenea,farmacie,cabinet medical),cresa,gradinita,spatii comerciale,spatii birouri,representante firme.
- comerciale cu amanuntul (minimarket)
- echipamente publice de nivel urban;
- spații libere pietonale si carosabile;
- retele tehnico edilitare

b) utilizari premise cu conditii

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- parcare a autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. In cazul în care este necesară schimbarea destinației, se va cere P.U.Z. (reconfigurare).

b) utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; activități poluante și care prezintă risc tehnologic
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; scurgerea apelor pe parcelele vecine
- amplasarea de locuinte si spatiilor pentru sport;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

Se va aplica pentru subzona V(Spv)

a) utilizari premise

Este permisa amplasarea de constructii provizorii(cafenea,chioscuri, informare turistica), cu regim mic de inaltime in corelare cu functiunea propusa

- amenajarea unor spatii de odihna ,locuri de joaca- amplasarea de mobilier urban : banci, pergole cosuri de gunoi,
- crearea de trasee pietonale(inclusiv pentru persoane cu dizabilitati) si trasee ciclabile
- rezolvarea peisajului nocturn (iluminat)si toaletarea vegetatiei
- spații libere pietonale;
- dezvoltarea echiparii tehnico edilitare
- zone verzi,perdele de protectie

b) utilizari premise cu conditii

- amenajarea de accese pentru salubritate,fara a deranja traficul din zona
- amenajări si constructii pentru monumente de for public, expozitii temporare, activități socio – culturale in aer liber, cu conditia ca suprafata acestora insumată, să nu depășească 10% din suprafata totală a spatiului verde.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- parcare autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in afara parcelei;

b) utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea de locuințe de orice tip
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzice amplasarea de panouri de afisaj si publicitate stradală cu exceptia panourilor de informare si orientare turistică.

**3.3.Conditii de amplasare pe parcela.Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela
Distantele fata de limitele parcelei**

Terenul studiat insumeaza suprafata totala de 51736,00 mp. Terenul a fost lotizat in 63 parcele cu diferite dimensiuni,asigurand astfel posibilitatea mobilarii lui intr-o maniera facila.

Lm- edificabilul propus se va amplasa la :

Pentru loturile 1-52 edificabilul propus se va amplasa la :

- fata de strada propusa - 5,00m.
- fata de fundalul parcelei- 5,00m.
- fata de laterala stanga se va pastra 2,00m.
- fata de laterala dreapta se vor pastra 3,00m.

Pentru lotul 48 edificabilul propus se va amplasa la :

- fata de strada propusa - 12,70m.

- fata de fundalul parcelei- 8,30m.
- fata de laterala stanga se va pastra 4,00m.
- fata de laterala dreapta se vor pastra 3,00m.

Pentru loturile 53-56 si 57- 59 edificabilul propus se va amplasa la :

- fata de strada propusa - 11,00m.
- fata de fundalul parcelei- 13,00m.pt. 57-59 si 15,00m. pentru 53-56
- fata de laterala stanga se va pastra 3,00m.
- fata de laterala dreapta se vor pastra 3,30m.

Data fiind dimensiunea parcelelor si functiunea propusa cladirile ce se vor edifica vor pastra intre ele distanta care sa asigure accesul mijloacelor de interventie pentru stins incendii si realizarea insoririi spatiilor de locuit conform normativelor in vigoare. Pe lotul nr.48 se vor putea edifica fie doua locuinte de tip unifamilial fie o locuinta tip duplex cu conditia pastrarii indicatorilor urbanistici si a spatiilor verzi specifici subzonei.

Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- Alinierea constructiilor noi se va face la:
 - 5,00m. fata de limita catre strada interna sau retras.Retragerea constructiilor fata de alinierea stradala se poate face cu conditia pastrarii distantei de 5,00m.,fata de fundalul parcelei, numai daca se respecta coerenta si caracterul frontului stradal.
 - 7.00m fata de strada interna sau retras pentru lot 60 si 61.

3.4.Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

Accesele carosabile si pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Bananai si Andrei Marinescu. Se va realiza acces carosabil de 10.00m. latime din care 7.00m. carosabil+trotuar de 1.50m.pe fiecare latura.Catre latura nord vest strada va avea o platforma de manevre de 21,00 m. latime.

Stationarea autovehiculelor, atat cele ale vizitatorilor cat si cele pentru aprovizionare,se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93.Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei-necesar pentru functiunea propusa

- cate 2 locuri parcare pentru fiecare lot de locuinta individuala sau cuplata
- pentru lotul 60 si 61 se vor amenaja spatii de parcare conform conform H.G.525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si Normativului P132 – 93,.

3.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Inaltimea maxima admisibila in cadrul fatadei la cornisa nu va depasi 10.00m. in subzona IS si 8,00m. in subzona Lm.

3.6 Aspectul exterior al cladirilor

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice

Se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;

- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
 - acoperișul se va executa în sistem terasă sau șarpantă;
 - nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
 - nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
 - nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
 - se interzice folosirea culorilor stridente la fațade.
 - fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
 - clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpantă, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 20% și 45%. Nu se admit lucarne rotunde, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.
 - cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul architectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
 - materialele de finisaj vor fi – tencuieli lise, zidărie din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice vopsite pentru balustrade.
 - culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. (gri, bej, alb)
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

3.7 Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune și nu există rețele edilitare în zonă. Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare. Utilitățile vor fi asigurate astfel ;

- alimentarea cu apă se va realiza prin bransament stradal
- apele menajere ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate în exterior și drenate spre rețeaua de canalizare existentă pe strada Bananai. Apele pluviale de pe acoperișuri și platforme, vor fi preluate și dirijate spre rețeaua stradală internă. Apele din spațiile verzi vor fi dirijate și preluate de către canal stradal.
- alimentarea cu energie termică a fiecărui obiectiv se va realiza individual prin bransare la rețeaua de gaze naturale stradală.

3.8. Spatii libere si spatii plantate,împrejmuiri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și vor reprezenta minim 20% pe lot .

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați,aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Împrejmuirile nu vor depăși înălțimea de 2,00m. și vor fi de tip opac pe fundalul parcelei și transparent către stradă.Pe laterale se pot executa atât împrejmuiri opace cât și transparente.

-gardurile vor fi alcătuite din parapet plin de max.0,60m iar partea superioară transparentă sau opacă în funcție de poziționare către stradă sau fundal.

- se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 1,50m, fiind poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți

3.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicatori urbanistici maximi propusi :

Pentru subzona Lm

P.O.T. = 40,00% maxim -exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.

C.U.T = 1,00 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de înălțime maxim admis P +1E+M ,înălțimea maxima a constructiilor 8,00m.(la cornisa)

Pentru subzona IS

P.O.T. = 45,00% maxim -exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii. (raportul dintre suprafata la sol si suprafata terenului considerat).

C.U.T = 1,20 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de înălțime maxim admis P +2E ,înălțimea maxima a constructiilor 10.00m.(la cornisa)

Pentru subzona V(Spv)

P.O.T. = 15,00% maxim -exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.

C.U.T = 0,20maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de înălțime maxim admis P +1E ,înălțimea maxima a constructiilor 7.00m.(la cornisa)

DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmări articolele cuprinse in prezentul regulament si solicita avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii **construcțiilor trebuie sa tina seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.** Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor). Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de construire ale functiunii propuse prin documentatie.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza