ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru: ***" Schimbare destinatie teren din zona parcuri, gradini, scuaruri, perdele de protectie, paduri, subzone spatii verzi pentru sport, agrement, amenajari sezoniere in zona mixta comert, servicii si locuinte colective, zona spatii verzi, zona cai de comunicatie pentru amplasare cartier rezidential si amenajare drum acces."*** , str.Telecabinei, T6, P.540, numere cadastrale: 26505, 26506, 27314, 27315, 26176, 21369,22487; Beneficiar : S.C. HELIS CONS S.R.L.; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.- BIA LIDIA ENE, Sediu Campina, str.Dealului nr.38A

Consiliul Local al orasului Busteni, intrunit in sedinta ordinara;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare al Primarului oras Busteni, nr.7079/18.05.2022;

Raportul de specialitate nr.7080/18.05.2022 intocmit de Serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

Tinand seama de AVIZUL Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din cadrul Primăriei Oraşului Bușteni;

Vazand prevederile art.12 din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul MDRT nr.2701/2010, precum si Raportul ptivind informare si consultare a publicului cu privire la Planului Urbanistic Zonal pentru: ***" Schimbare destinatie teren din zona parcuri, gradini, scuaruri, perdele de protective, paduri, subzone spatii verzi pentru sport, agreement, amenajari sezoniere in zona mixta comert, servicii si locuinte collective, zona spatii verzi, zona cai de comunicatie pentru amplasare cartier reidential si amenajare drum acces."*** , str.Telecabinei, T6, P.540, numere cadastrale: 26505, 26506, 27314, 27315, 26176, 21369,22487; Beneficiar : S.C. HELIS CONS S.R.L.; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.- BIA LIDIA ENE, Sediu Campina, str.Dealului nr.38A;

Avizele de specialiate ale: **Comisei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."

In conformitate cu prevederile art.32 alin.(1) lit.c), art.56 alin.(6) si art.58, Anexa nr.1, cap.B, pct.12^4 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si ale art.18 din Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016.

In temeiul art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c), art.139 alin.(3) lit.e) si ale art.196 alin.(1) lit.a din O.G. 57/2019 privind Codul Adm inistrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;.

H O T A R A S T E:

Art.1.- Aproba Planul Urbanistic Zonal pentru*: " Schimbare destinatie teren din zona parcuri, gradini, scuaruri, perdele de protective, paduri, subzone spatii verzi pentru sport, agreement, amenajari sezoniere in zona mixta comert, servicii si locuinte collective, zona spatii verzi, zona cai de comunicatie pentru amplasare cartier residential si amenajare drum acces."* str.Telecabinei, T6, P.540, numere cadastrale: 26505, 26506, 27314, 27315,26176, 21369,22487; Beneficiar : S.C. HELIS CONS S.R.L.; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.- BIA LIDIA ENE, Sediu Campina, str.Dealului nr.38A, conform documentatiei prezentate.

Art.2.- Planul Urbanistic Zonal pentru*: " Schimbare destinatie teren din zona parcuri, gradini, scuaruri, perdele de protective, paduri, subzone spatii verzi pentru sport, agreement, amenajari sezoniere in zona mixta comert, servicii si locuinte collective, zona spatii verzi, zona cai de comunicatie pentru amplasare cartier residential si amenajare drum acces."* str.Telecabinei, T6, P.540, numere cadastrale: 26505, 26506, 27314,27315, 26176, 21369,22487; Beneficiar : S.C. HELIS CONS S.R.L.; Proiectant : S.C. ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING S.R.L.- BIA LIDIA ENE, Sediu Campina, str.Dealului nr.38A este ***valabil pentru o perioada de 1 an*** si se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in timpul perioadei de valabilitate a autorizatiei de construire, pana la finalizarea acestora. ***La elaborarea noului Plan Urbanistic General al orasului Busteni se va tine cont de prevederile acestui P.U.Z.***

Art.3.- Prezenta hotarare poate fi atacata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.4.- Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul Orasului Busteni prin aparatul de specialitate din cadrul Primariei oras Busteni, iar Comp.Administratiei publice locale o va difuza:

- Primarului oras Busteni;
- Institutiei Prefectului Jud.Prahova;
- Serv.Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

Si o va publica pe site-ul oficial al institutiei.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Ilie Stoc Gheorghe

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Negutescu Liliana

Busteni, 30.05.2022
Nr.67

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

BIA LIDIA ENE
-arh.LIDIA ENE

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea proiectului: **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=8831mp) DIN ZONA MIXTA SPATII VERZI AMENAJATE SI SPORT SI AGREMENT, ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII VERZI SI ZONA PROTEJATA LIZIERA PADURE IN ZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE, ZONA LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII, ZONA SPATII VERZI SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENTIAL SI AMENAJARE DRUM ACCES (SST=9187mp)**
- Amplasament : oras Busteni , str.Telecabinei, drum acces, T6, P540, NC26176, NC21369, NC22487
- Beneficiar : **HELIS CONS S.R.L.**
- Proiectant general : **ISTBAN CONSTRUCT&CONSULTING S.R.L.**
- Proiectant de specialitate : **BIA LIDIA ENE**
- Nr. proiect / data elaborării : **11/01.04.2022**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie are ca obiect analiza posibilităţilor de INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=8831mp) DIN ZONA MIXTA SPATII VERZI AMENAJATE SI SPORT SI AGREMENT, ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII VERZI SI ZONA PROTEJATA LIZIERA PADURE IN ZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE, ZONA LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII, ZONA SPATII VERZI SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENTIAL SI AMENAJARE DRUM ACCES (SST=9187mp)

- Terenul studiat în suprafaţă de **9187 mp** – este proprietatea :

S.C.Helis Cons S.R.L. –NC21369-1874mp-conform Act Notarial autentificat cu nr.500/05.04.2021 la NP Vasiu Mariana

-S.C.Helis Cons S.R.L. –NC26176-693mp-conform Act Notarial autentificat cu nr.501/05.04.2021 la NP Vasiu Mariana

-S.C.Bailenvil Corp S.R.L. –NC22487-1861mp-conform Act Notarial autentificat cu nr.943/01.07.2021 si 1508/ 16.09.2021 la NP Zorila Stefania Steluta

Orasului Busteni-str.Telecabinei (356mp)-domeniu public

Orasului Busteni-drum propus- (3296mp)-domeniu public

Orasului Busteni-drum acces (523mp)-domeniu public

-583mp-proprietatea orasului Busteni

Conform art.18 din Legea 24/2007 , alin.9 " Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu."

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentaţii deja elaborate

- **PUG şi RLU** oras Busteni

-Studiul peisagistic considera oportuna investitia neaducand prejudicii negative naturii si arhitecturii zonei

• Conform PUG si PUZ aprobat, amplasamentul este situat în **intravilan cu urmatoarea zonare functionala in cadrul UTR 17-zona mixta spatii verzi amenajate, sport si agrement** :

-zona protejata liziera padure

--zona amenajata agrement, sport, turism, odihna si spatii verzi

-zona cai de comunicatii

UTR 29-zona mixta comert, servicii , locuinte colective si spatii verzi cu indicatori urbanistici maximali: POT+40%, CUT=1.2, R h amx=12m

-imobilul se afla partial in zona cu interdictie de construire-albie rau

2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu PUZ

CONFORM STUDIULUI geotehnic facut terenul terenul este bun de fundare

CAPITOLUL 3 – SITUAŢIA EXISTENTĂ

- Accesibilitatea la căile de comunicaţii.

Terenul studiat are acces auto neamanajat din str.Telecabinei

- Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi.

Terenul este liber de constructii. Drumul de acces propus se afla sub linia de telecabina Babele

Societatea S.C.Teleferic Prahova nu accepta ca partea carosabila a drumului sa fie situata sub liniile de transport pe cablu.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatate sunt constructii ce deservesc locuirii si turismului

- Analiza fondului construit existent

Constructiile existente in zona au regim de inaltime predominat P+1 si pe alocuri P+3/4

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilităţi de racordare la reţelele existente în zonă, prin racordarea directă: energie electrică , apa si gaze naturale si la canalizare,

-Energie elecrica-In zona exista LEA 0.4kV in lungul str.Telecabinei si LES 20kV catre imobilul telecabinei

-Alimentare cu apa-In zona exista aductiune de apa OL150 si retea distributie apa OL 100, prima tranzitand terenul pe directia est vest.

-Alimentare cu gaze naturale-In zona exista 2 retele de alimentare cu gaze naturale de presiune redusa PE90mm si OL 3"PR.

-Zona blocurilor este deservita de o retea de canalizare

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin PUZ

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este :

PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=8831mp) DIN ZONA MIXTA SPATII VERZI AMENAJATE SI SPORT SI AGREMENT, ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII VERZI SI ZONA PROTEJATA LIZIERA PADURE IN ZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE, ZONA LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII, ZONA SPATII VERZI SI ZONA CAI DE COMUNICATII(SST=9187mp)
Terenul va apartine unui nou UTR 17A cu urmatoarea zonare functionala:

-Zona mixta comert, servicii si locuinte colective-cu indicatori urbanistici maximali:
POT=40%
CUT=1.44
Rh max=P+2+M

H max=17m, H max cornisa=15m
-nr maxim apartamente/locuinta colectiva-8
-retargeri de la aliniament 3m
Retrageri laterale -3m
Retragere posterioara 1m fata de limita zonei functionale
-Zona locuinte colective-cu indicatori urbanistici maximali:
POT=35%
CUT=1.25
Rh max=P+2+M
H max=16m, H max cornisa=14m
-nr maxim apartamente/locuinta colectiva-8
-retargeri de la aliniament 3m
Retrageri laterale -3m
Retragere posterioara 1m fata de limita zonei functionale

-Zona comert, servicii -cu indicatori urbanistici maximali:
POT=50%
CUT=1.50
Rh max=P+2
H max=16m
H cornisa=14m
-retargeri de la aliniament 3m
Retrageri laterale -2m/0m
Retragere posterioara 2m fata de limita zonei functionale

-Subzona spatii verzi, agrement si sport cu indicatori urbanistici maximali:
POT=10%
CUT=0.2
Rh max=P+1
H max=9m, H cornisa -6m
-retargeri de la aliniament 3m
Retrageri laterale -0m
Retragere posterioara 2m fata de limita zonei functionale

-zona cai de comunicatii

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS

Zona functionala	S(mp)	%	S(mp)	%
Cai comunicatii	356	3.9	4196	45.7
Mixta sp verzi amenajate,sport,agr.	6498	70.7	---	--
Mixta comert, servicii	808	8.8	---	--
Liziera padure	1525	16.6	---	--
Locuinte colective	---	--	2524	27.5
Mixta comert, servicii, ocuinte colective	---	--	1561	17.0
Sp.verzi, agr si sport	---	--	589	6.4
Institutii si servicii	---	--	317	3.4
TOTAL	9187	100	9187	100

- Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale

Astfel: **conform profil A-A** pentru drumul nou propus ce debuseaza in giratia propusa , pozat conform Planului de situatie , anexat , va avea 15.55m-18.65m intre aliniamente cu urmatoarele elemente :

2x2.35m parte carosabila despartite de 3.75 spatiu verde
1x2.5m spatii parcare-
1x 1,30 m trotuar
Spatii verzi variabile 0.25-2.25m pe o parte, respectiv 0.75-0.55-1.85m spatiu verde pe cealalta parte
Accesul in incinta se va realiza din drumul nou propus in zona giratiei subterane propuse si/sau cu pod peste cursul de apa

- Asigurarea utilităţilor

- alimentarea cu energie electrică: exitindere LES 20kV si PT pentru cartier
- alimentarea cu apa – se propune devierea retelelor existente pe drumul nou creat si racordare la reteaua de distributie pentru cartier.Primaria Busteni doreste deviere aductiunii de apa in lungul str.Telecabinei. Solutia propusa vine ca alternativa ce poate fi realizata de investitor in situatia in care primaria nu concretizeaza demersurile
- canalizarea apelor menajere : se va face extinderea retelei din zona blocurilor existente in vecinatatea telecabinei
- alimentarea cu gaze naturale- din str.Telecabinei se va extinde reteaua PE 90mm

- încălzirea spaţiilor şi prepararea apei calde menajere : centrală termică combustibil gazos in paralel cu variante de incalzire pe baza de energie electrica

- colectarea deşeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea şi transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

Costuri
Costurile necesare realizarii cartierului rezidential precum si cel aferent asigurarii echiparii edilitare vor fi suportate de catre investitori

Circulatia terenurilor
Pentru realizarea racordarii strazilor se proune trecerea din domeniul privat al orasului in domeniul public a 40mp
Trafic
Traficul adus de investitie va fi de 20-30 de autoturisme

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII /MASURI IN CONTINUARE

- Avizarea PUZ în CTATU Busteni
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Busteni
- Demararea investitiilor dorite

Întocmit,
arh. Lidia Ene

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

BIA LIDIA ENE
-arh.LIDIA ENE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: ***PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=8831mp) DIN ZONA MIXTA SPATII VERZI AMENAJATE SI SPORT SI AGREMENT, ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII VERZI SI ZONA PROTEJATA LIZIERA PADURE IN ZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE, ZONA LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII, ZONA SPATII VERZI SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENTIAL SI AMENAJARE DRUM ACCES (SST=9187mp)***
- Amplasament: ***Com. oras Busteni , str.Telecabinei, drum acces, T6, P540, NC26176, NC21369, NC22487***
- Beneficiari: **HELIS CONS S.R.L.**
- Proiectant: Arh. LIDIA ENE
- Data elaborării: 01.04.2022

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ , zona delimitata conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.289/30.06.2021

2. Corelări cu alte documentaţii

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează şi completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinaţii

3. Condiţii de aplicare

3,1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază. Prezentul regulament respectă conditiile din avizele obtinute, şi preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3,2,Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinui MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile completarile ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

6.Zone si subzone funcţionale –

UTR 17A

Lc– Zona locuinte colective

IS – Zona comert servicii-inclusiv servicii hoteliere

IS/Lc –Zona mixta comert, servicii si locuinte colective

SP – Zona spatii verzi, agreement si sport

Ccr – Zona cai de comunicatii rutiere

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE

4.1- IS/Lc –Zona mixta comert, servicii si locuinte colective

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominant

-comert, servicii

- constructii rezidentiale cu regim mic, mediu de inaltime

a.2. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor colective
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte colective
- institutii, servicii si comert complementare locuirii amplasate la parterului blocului constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

-sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului constructiilor propuse

-se permite acces auto direct din drum nou propus doar dupa obtinerea avizului favorabil S.C.Teleferic Prahova S.A.

b.3. Utilizari interzise

-este interzisa receptionarea cladirilor fara asigurarea in prealabil a echiparii edilitare si a cel putin unui acces in incinta

- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcţii administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru demonstrarea asigurarii insoririi necesare

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5.625-7.625 m din ax conform profil A-A

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la drumul propus va fi de minim 3m fata de aliniament

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 3m si fata de cea posterioara de 1m(ca limita de zona functionala) conform plansei de Reglementari Urbanistice.In zona nonedificandi de 3m pana la limita de proprietate invecinata se pot edifica constructii parter de iesire/intrare in subsol atat auto cat si pietonale cu conditia unificarii loturilor

-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Investitia va avea acces carosabil la drum public /privat
  Accesul pe minim una dintre solutii se va autoriza si amenaja cel tarziu pana la receptia investitiei de baza

c.2.2. Accese pietonale -

- Constructiile vor fi accesibilizare cu trotuare de minim 1.1m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea retelelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentarile necesare . Este acceptata unificarea loturilor indifferent de zonarea functionala, investitiile trebuind obligatoriu sa se supuna regulilor de ocupare aferente zonelor functionale

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+2+M

H max coama=17m

H max cornisa=15m

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcţiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 10%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim =40% şi C.U.T. max = 1,44.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
-se va asigura minim intre 0.6-1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, recomandat 1 loc de parcare. Pentru fiecare apartament/spatiu care va deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare
- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
-se va asigura minim 20% spatii verzi
-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.
-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament acestea vor fi retrase la limita zonei de circulatie a telecabinei vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu
-imprejmuirea posterioara (la limita zonei SP) si spre IS poate fi opaca sau transparenta dublata de gard viu cu H max=2.0m

4.2. Lc - - Zona locuinte colective

a) Generalităţi
a.1. Funcţiunea dominantă
- constructii rezidentiale cu regim mic, mediu de inaltime
a.2. Funcţiunile complementare admise
- amenajarea unor activitati liberale
- Circulaţie rutieră, pietonale,spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară
b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei
b.1. Utilizări permise
-locuinte colective
constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii
-orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

-sedii administrative si spatii pentru activitati liberale cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

-se permite acces auto direct din drum nou propus doar dupa obtinerea avizului favorabil S.C.Teleferic Prahova S.A.

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

b.3. Utilizari interzise

- Comert

-este interzisa receptionarea cladirilor fara asigurarea in prealabil a echiparii edilitare si a cel putin unui acces in incinta

- unitati poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcţii pentru profesii liberale se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5.625-7.625 m din ax conform profil A-A

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la drumul propus va fi de minim 3m fata de aliniament

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 3m si fata de cea posterioara de 1m(ca limita de zona functionala) conform plansei de Reglementari Urbanistice.In zona nonedificandi de 3m pana la limita de proprietate invecinata cu IS/Lc se pot edifica constructii parter de iesire/intrare in subsol atat auto cat si pietonale cu conditia unificarii loturilor

-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Investitia va avea acces carosabil la drum public /privat
  Accesul pe minim una dintre solutii se va autoriza si amenaja cel tarziu pana la receptia investitiei de baza

c.2.2. Accese pietonale -

- Constructiile vor fi accesibilizare cu trotuare de minim 1.1m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea retelelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentarile necesare . Este acceptata unificarea loturilor indiferent de zonarea functionala, investitiile trebuind obligatoriu sa se supuna regulilor de ocupare aferente zonelor functionale

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Lc-P+3

H max coama=16m

H max cornisa=14m

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcţiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 10%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

Lc-- **POT = 35 %, CUT = 1,25**

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

-se va asigura minim 0.6-1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa , recomandat 1. Pentru fiecare apartament care va desevi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-se va asigura minim 20% spatii verzi
-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament acestea vor fi retrase la limita zonei de circulatie a telecabinei vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu

-imprejmuirea posterioara (la limita zonei SP) si spre NC26175 poate fi opaca sau transparenta dublata de gard viu cu H max=2.0m

4.3. -IS – Zona comert servicii-inclusiv servicii hoteliere

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- institutii publice servicii, comert

a.2. Funcţiunile complementare admise
- anexe complemantare activitatii administrative
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări premise

-centru de informare turistica, constructii administrative, alimentatie publica, comert
- institutii financiar-bancare, servicii profesionale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, copertina auto , spatii plantate, imprejmuiri, etc

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie de la art.a1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
-se permite acces auto direct din drum nou propus doar dupa obtinerea avizului favorabil S.C.Teleferic Prahova S.A.
-sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse
-sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil eventualei treceri in domeniul public a imobilului

b.3. Utilizari interzise
- Unitatii poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale
Pentru toate categoriile de construcţii administrative, comert, servicii se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5.625-7.625 m din ax conform profil A-A

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament
-Retragerea fata de aliniamentul la drumul propus va fi de minim 3m fata de aliniament
c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 2m/0m si fata de cea posterioara de 2m(ca limita de zona functionala) conform plansei de Reglementari Urbanistice.
-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
c.2.1. Accese carosabile
- Se poate asigura acces carosabil doar cu acceptul S.C.Teleferic Prahova S.A.
c.2.2. Accese pietonale -
- Accesul pietonal se va asigura prin zona Sp

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Extinderea retelelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create., doar eventuale alipiri ale acestora

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

P+2
H max coama=16m
H max cornisa=14m

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim =50% şi C.U.T. max = 1,5.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate. Pot fi asigurate si in afara imobilului
- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-se va asigura minim 20% spatii verzi
-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu

4.4. SP – Zona spatii verzi, agreement si sport

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- spatii verzi amenajate
- loc de joaca pentru copii

a.2. Funcţiunile complementare admise
- spatii de joaca si agrement
- Circulaţie pietonala, spaţii parcare
- echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise
- spatii verzi amenajate
- constructii si dotari de agreement
- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spaţii plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- pergole , mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- orice funcţiune de la b1 cu conditia ca amenajarile si constructiile de agrement sa se realizeze in zona edificabila, exceptie facand mobilierul urban , aleile pietonale si ilumiinatul

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale
-Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agreement

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice
- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5.625-7.625 m din ax conform profil A-A

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament
-Retragerea fata de aliniamentul la drumul propus va fi de minim 3m fata de aliniament
c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei
-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 0m si fata de cea posterioara de 2m(ca limita de zona functionala) conform plansei de Reglementari Urbanistice.
-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile
- Accesul se va face doar in parcarile amenajate
c.2.2. Accese pietonale -
- fiecare drum nou creat va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime , pe minim o latura a acestuia

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.
- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Reţelele de alimentare cu energie electrica, canalizare şi apa realizate pe domeniul public sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.
Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălţime maxim propus este P+1

- Hmax-coama -9m; Hmax cornisa=6m

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnuleţelor si acoperişurilor false);
- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);
- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);
- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;
- tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuante lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =10% (cu suprafetele de agregare) şi C.U.T.max = 0,2.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Locurile de parcare se vor asigura in lungul strazii conform studiului de fundamentare a circulatiei

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 90%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu Hmax=1,6m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m

4.5. –Ccr - Zona cai de comunicatii

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă
- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcţiunile complementare admise
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise
- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

b.2.-Utilizări permise cu condiţii
- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului
-carosabil/pietonal , spatii parcare cu conditia amenajarii acetora in afara culoarului de urcare si de cobaorare a telecabinei

b.3. –Utilizări interzise
- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord propuse in studiul de fundamentare a circulatiei

Astfel: **conform profil A-A** propus pentru drumul nou porpus ce debuseaza in giratia propusa , pozat conform Planului de situatie , anexat , va avea 15.55m-18.65m intre aliniamente cu urmatoarele elemente :

2x2.35m parte carosabila despartite de 3.75 spatiu verde
1x2.5m spatii parcare-
1x 1,30 m trotuar
Spatii verzi variabile 0.25-2.25m pe o parte, respectiv 0.75-0.55-1.85m spatiu verde pe cealalta parte

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Extinderea reţelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa amplaste pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,6m

Î N T O C M I T
Arh. LIDIA ENE