

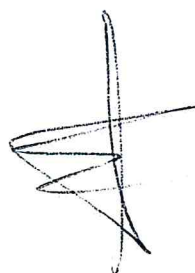
oțo
gătar
p. 11

17/11
Dumule Prunar,

Subsemnatul FILIP ȘTEFAN în calitate
de reprezentant SE TOCYA RESINENCE SA
vă rog a mi afișa în cadrul instituției
documentația de PPT locuințe colective
SA SA SE spre consultarea populației
și aprobarea de către Consiliul local
deciziunilor pentru amplasamentul
este în T74 P 753/1 în suprafața
1000 mp.

18.11.2021

Mk





**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Nr. 17897/32/4F din 02.11.2021

**Către S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.
prin reprezentant FILIP ȘTEFAN**

S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L., Calea București 5, Bl. 14, Sc. 2, Sector 3, București

Subiect: Aviz Arhitect-Șef pentru P.U.Z.

**În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședință din data de 18.08.2020 propune**

AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L.** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) „**PUZ - MODIFICARE FUNCȚIUNE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE CU H.max. S/D+P+3E**”, amplasat în județul Ilfov, orașul **Pantelimon**, satul -, strada **Jupiter**, tarla **74**, parcela **753/1**, lot **1,2,3**, nr. cadastrale **115411, 115412, 115413**, suprafața **1.348 mp** conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. **17897** din **26.11.2019** (cu completări înregistrate cu nr. **2619/2020, 11192/2020, 15699/2021 și 16522/2021**).

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentație însoțit de Hotărârea Consiliului Local va fi transmis Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de **17,80 LEI** a fost achitată conform chitanței nr. **005419** din **26.11.2019**.

**PREȘEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA**

Pagina 1 din 1



S.C. URBAN ARTE STUDIO
Sistem de Management al Calității
Certificat

nr. 117/58-03
107 R.H. ILFOV
14.11.2020

http://www.cjilfov.ro
cjb@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

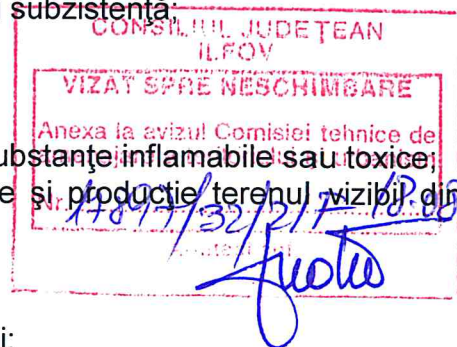


s.c. urban art studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.7. 25083230
J40/2429/2014

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00** sau produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.



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

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- parterul cladirilor va fi retras la minimum 7,5 m fata de axul strazii Jupiter (minim 3,00 m de la aliniamentul propus) si la minim 9,00 m fata de limita sudică a proprietatii catre lacul Pantelimon (minim 5,00 m fata de aliniamentul propus)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nord – min. 5.0 m
- est – min. 4.0 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- cele doua imobile se vor amplasa la o distanta de minim H/2 unele fata de altele.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul carosabil si pietonal la bloc se va face din strazile cu un profil de 9 m – Strada Jupiter (partea vestica) și Calea București (partea sudică);



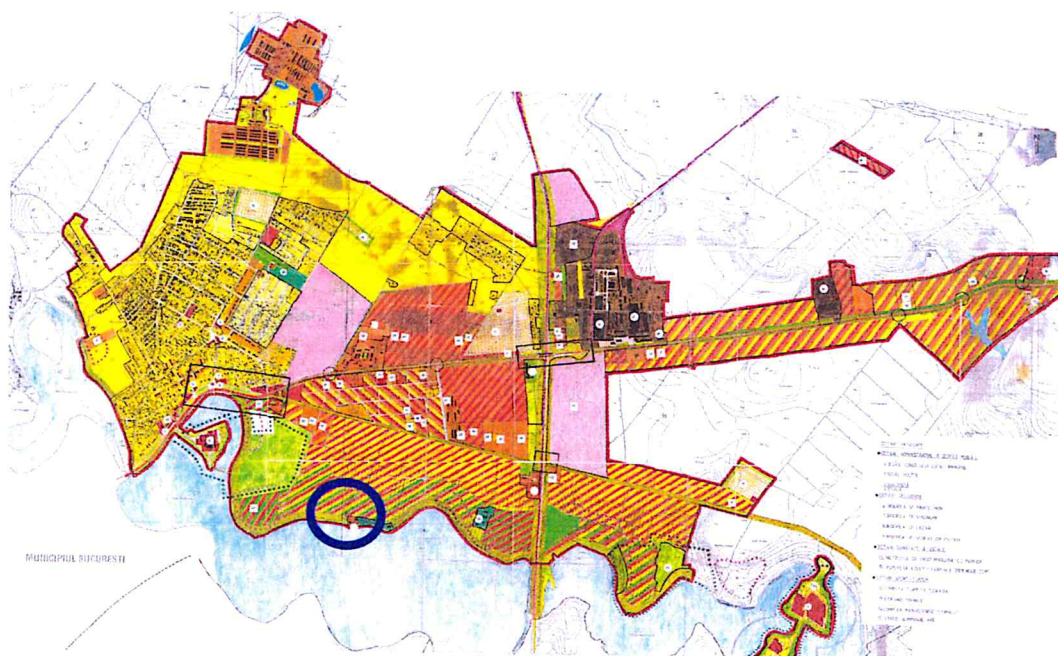
s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

Faza: **Plan Urbanistic Zonal** (proiect nr. **U22/64/2019**)

P. U. Z. SCHIMBARE DE FUNCTIUNE ÎN LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E

Str. Jupiter, Nr. FN, Tarla 74, Parcela 753/1, NC 115411, 115412, 115413,

Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



BENEFICIAR :

S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.

2019



s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

Faza: **Plan Urbanistic Zonal** - proiect nr. **U22/64/2019**

BORDEROU GENERAL

Acte/ Documente

Borderou
Certificat de urbanism
Acte de proprietate (copii)
Avize

Piese scrise

Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism aferent PUZ

Piese desenate

1. U.01	Incadrare in zona	sc. 1 :2.000, 1:10.000
2. U.02	Incadrare in PUG	sc. 1 :500
3. U.03	Situatia existenta	sc. 1 :500
4. U.04	Reglementari Urbanistice	sc. 1 :1000
5. U.05	Rețele edilitare publice	sc. 1 :500
6. U.06	Regim juridic	sc. 1 :500
7. U.07	Ilustrare de tema – plan de situatie	sc. 1 :500
8. S.01	Studiu de insorire – solstitiul de iarna - plan	-
9. S.02	Studiu de insorire – solstitiul de iarna - perspectiva	-

Intocmit:
Urb. Elena Dinu





s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

Faza: **Plan Urbanistic Zonal** - proiect nr. **U22/64/2019**

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
ÎN LOCUINȚE COLECTIVE CU RMH S+P+3E**
- Beneficiar : **S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.
J40/5025/11.04.2017
CUI: RO 37367465**
- Adresa beneficiar **București, sector 2, str. Vatra Luminoasă,
nr. 118, et.2, ap.6**
- Adresa investitie **Str. Jupiter, Nr. FN, Tarla 74, Parcela 753/1,
NC 115411, 115412, 115413, Oras Pantelimon,
Judet Ilfov**
- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001
Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
Legea nr. 50/1991/republicată 1996
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996**
- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**
- Data elaborării : **Iul. 2020**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

În vederea valorificării la maximum a potențialului imobilului aflat în proprietatea societății **S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.** și ținând cont de tendința de dezvoltare a zonei din care face parte terenul analizat, beneficiarul dorește realizarea unui ansamblu rezidențial de locuințe colective.

Intrucât funcțiunea existentă în zona analizată este de locuințe individuale, beneficiarul a solicitat schimbarea de funcțiune în locuințe colective.



La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. **102** din **19/02/2019** si **avizul de oportunitate nr. 1** din **25.02.2019** emise de Primaria Orasului Pantelimon.

Terenul pe care se va realiza investitia este situat in intravilanul Orasului Pantelimon si are o suprafata de **1348 mp**.

Lucrarea își propune stabilirea reglementarilor necesare pentru ca dezvoltarea zonei respective, în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului în contextul mai larg al interesului asupra zonei in care se situeaza sa se realizeze in condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. 50/1991, republicată privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991.
- Ordinul nr. 91/1991 al M.L.P.A.T. privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative și normative apărute, cu implicații directe asupra domeniului urbanismului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

In scopul intocmirii prezentei lucrari se vor cerceta surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al Orasului Pantelimon și propuneri de perspectivă.

Reglementarile prezentei documentatii se vor corela cu reglementarile din PUZ aprobat cu HCL Pantelimon nr. **40/2005**, PUZ de trama stradala pentru tarla 74.

- Suportul cadastral al lucrării, scara 1:1000, 1:500
- Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000; 12/2011; 9/2012; 9/2016.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul aflat in studiu este situat in **intravilanul orasului Pantelimon, judetul Ilfov, avand acces din strada Jupiter și din strada Calea București.**

Intregul teren in suprafata de **1348 mp** reprezinta proprietatea S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L. conform CVC autentificat sub nr. 900/31.05.2018.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Folosinta actuala a terenului este teren-agricol, iar cea propusa este curti-constructii.

Pe teren s-a inceput construirea a doua locuinte individuale conform A.C. 640 din 24.10.2018.



3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Este necesara intocmirea unui PUZ pentru schimbarea de functiune din locuinte individuale in locuinte colective si realizarea a doua imobile cu mai multe apartamente, avand un regim de inaltime S+P+3E.

3.2. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon si este format din teren in suprafata de **1348 mp**.

3.3. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune realizarea a doua imobile de locuinte colective.

Coefficientii urbanistici propusi sunt urmatoarii:

Pentru subzona de locuinte colective mici cu P+P+3 niveluri – Lc1:

POT max = 35 %

CUT = 1.08

R.M.H = S+P+3E (15,50 m de la CTA)

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile minime de construire sunt urmatoarele:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (fata de domeniul public):

Viitoarele constructii se vor retrage de la aliniamentul propus al străzii Jupiter la minim **3,00 metri** (7,50 m din axul străzii) și la minim **5,00 m** fata de aliniamentul propus al străzii Calea București (9,00 metri de la limita terenului la strada Calea București, respectiv 9,5m din axul strazii).

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare:

Viitoarele constructii se vor retrage fata de limitele laterale astfel:

- fata de limita laterala nordică (fata de limita de proprietate privata cu NC 102500) cu **minim 5,00 metri**;

- fata de limita laterala estică cu **minim 4,00 metri**;

Pe teren se vor amplasa doua imobile cu regim de inaltime S+P+3E si etaj tehnic.

Distanța dintre cele două imobile va fi de minim H/2.

Incinta se va amenaja cu alei pietonale si carosabile, cu locuri de parcare si spatii verzi.

• ACCESE PIETONALE, AUTO SI GARAJE

Accesele pietonale si carosabile in incinta se vor realiza prin partea vestica, din strada Jupiter care are un profil transversal de 9 m și prin partea sudică, din strada Calea București care are un profil de 9 m.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarii au solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de locuire colectiva.



Incinta va fi prevazuta cu spatii verzi, alei pietonale, piese de mobilier urban, care se vor integra si vor completa arhitectura specifica investitiei.

Bilant teritorial:

Zonă PUZ		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Locuinte colective		0	0	472	35
Circulatii	private	0	0	326	25
	publice	0	0	145	10
Spatiu verde		0	0	405	30
Teren		1.348	100	1.348	100

4. REGIMUL TEHNIC

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta pe cadre, cu fundatii, grinzi si stalpi din beton armat, cu plansee din beton armat si acoperire cu terasa.

Inchiderile perimetrale ale cladirilor vor fi cu tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea punctii termice si geam termoizolant, peste care va fi aplicata folie in culorile naturale ale lemnului. La exterior constructiile vor fi placate cu minimum 10 cm grosime de polistiren expandat / vata minerala si finisate cu tencuieli decorative sau caramida aparenta.

Compartimentarile interioare se vor realiza din caramida sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Constructiile va fi echipate cu instalatii interioare de apa-canal, incalzire si ventilatie, electrice, alarmare incendiu etc. si se va racorda la retelele asigurate de investitor.

5. PROTECTIA MEDIULUI

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu:

Politica de amenajare și conservare a resurselor naturale prezinta o deosebita importanta. În aceste conditii, conservarea arborilor și a speciilor existente, managementul ariilor verzi, prevenirea degradarii spațiilor verzi reprezinta preocupări fundamentale în definirea strategiei de protectie a mediului.

În afara acestor preocupări, politica de protejare a mediului include o serie de alte măsuri legate de asigurarea calității aerului, protejarea apelor subterane și de suprafata, managementul deseurilor, etc. Sintetizate, aceste aspecte impreuna cu actiunile ce trebuie intreprinse, se prezinta astfel:

Protejarea resurselor naturale

- limitarea degradarii spațiilor verzi existente
- amenajarea curtii cu spatii verzi

Protejarea atmosferei

- diminuarea noxelor emise de mijloacele de transport motorizate

Protejarea apelor subterane și de suprafata

- asigurarea conditiilor pentru extinderea retelelor de alimentare cu apă în scopul asigurarii cantitatii necesare
- conservarea și gospodarirea rezervelor de apă potabila
- colectarea eficienta a apelor menajere

Managementul deseurilor

- gestionarea eficienta a colectarii, transportului, depozitarii și reciclarii deseurilor



s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

- incurajarea participării locuitorilor la protejarea mediului
- realizarea unor acțiuni voluntare privind ecologizarea

Asadar, în ceea ce privește protejarea mediului, strategia prezentată va urmări deopotrivă conservarea patrimoniului natural precum și dezvoltarea și conservarea diversității culturale.

În acest sens, ansamblul propus va lua măsuri în direcția conservării și extinderii spațiilor verzi, respectarea reglementărilor privind calitatea în construcții și a regulilor de design urban, organizării riguroase a managementului deșeurilor, creșterea calității apei și aplicarea unor măsuri stricte de prevenire a poluării surselor de apă.

Un alt aspect important în protejarea și creșterea calității mediului îl reprezintă proiectarea construcțiilor. Aceasta trebuie să țină seama de respectarea unor cerințe legate de asigurarea unor sisteme optime de încălzire, iluminat, eliminarea surselor de zgomot, curatenia și evacuarea deșeurilor și a apelor menajere, proiectarea parcarilor și aleilor pietonale în concordanță cu nevoile vizitatorilor fără distrugerea chiar și parțială a spațiilor verzi, etc.

6. UTILITATI

- instalații electrice – racord la rețeaua publică
- alimentare cu apă – racord la rețeaua publică
- canalizare – racord la sistemul de canalizare public
- apele pluviale vor fi evacuate la teren
- instalații termice – centrala termică proprie pentru fiecare apartament

7. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ

Conform HG 766/1997 – categoria de importanță este „C”. Se vor respecta cerințele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții.

8. MASURI P.S.I. – conform NORMATIV P118/99

Conform normelor PSI.

9. DOCUMENTAȚIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE (ulterioare avizului PUZ) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENȚELE

- B – siguranța în exploatare pentru construcții
- C – siguranța la foc
- D – igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului
- E – izolare termică

Intocmit:
Urb. Elena Dinu





s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

Faza: **Plan Urbanistic Zonal** - proiect nr. **U22/64/2019**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI



- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
ÎN LOCUINȚE COLECTIVE CU RMH S/D+P+3E**
- Beneficiar : **S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.
J40/5025/11.04.2017
CUI: RO 37367465**
- Adresa beneficiar : **București, sector 2, str. Vatra Luminoasă,
nr. 118, et.2, ap.6**
- Adresa investitie : **Str. Jupiter, Nr. FN, Tarla 74, Parcela 753/1,
NC 115411, 115412, 115413, Oras Pantelimon,
Judet Ilfov**
- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001
Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
Legea nr. 50/1991/republicată 1996
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996**
- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**
- Data elaborării : **Iul. 2020**



s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.I. 25083230
J40/2429/2014

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplică pe terenul având adresa Str. Jupiter, Nr. FN, Tarla 74, Parcela 753/1, NC 115411, 115412, 115413, Oras Pantelimon, Judet Ilfov.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul care a generat PUZ.

1.3. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

2. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

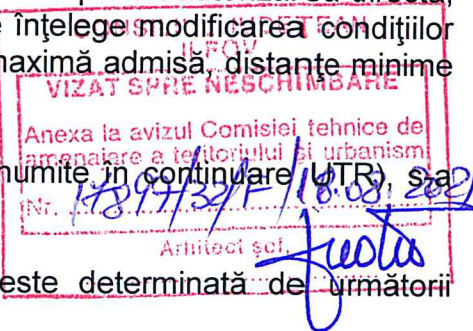
3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.





s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.7. 25083230
JH0/2429/2014

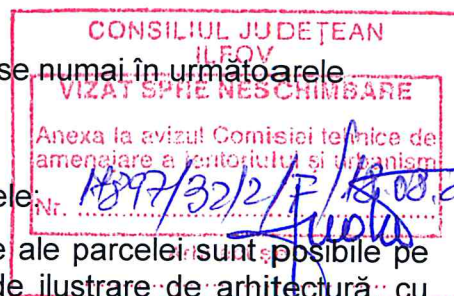
4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrații de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

4.4. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.



5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele **zone, subzone și unități teritoriale de referință**:

Lc1 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MICI CU P - P+3 NIVELURI

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

- **Lc1** - subzona locuințelor colective mici cu S+P+3 niveluri;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective și semicolective mici cu maximum S+P+3 niveluri și etaj tehnic;
- locuințe individuale cu maximum S+P+3 niveluri
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice, spații verzi, spații de joacă, parcuri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiunile comerciale, funcțiunile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **sub 250 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;



- locurile de parcare vor fi calculate și dimensionate conform Normativului NP 24-97;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite în locurile special amenajate conform planșei de reglementări și în subsolul clădirilor
- la fiecare 4 locuri de parcare se va planta un copac.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15,50 m – P+3 de la C.T.A.
- clădirile propuse pot avea subsol.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- conform art.20 O.M.S. nr.536/1997 materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon, și să se asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.
- trebuie acordată atenție orientării camerelor față de vânturile dominante, de curenții locali de aer care se produc în ansamblurile de construcții înalte.
- se recomandă izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcțiile vor fi racordate la rețelele publice urbane;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- clădirile trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.



s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.7. 25083230
J40/2429/2014

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă și cele spre limitele separative ale parcelelor sunt optionale și pot avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- în cazul opțiunii de a nu realiza împrejuriri, se poate delimita spațiul dpdv vizual cu marcaje, borduri de înălțimi diferite, terase, gard viu, etc;
- organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 1,08 mp. ADC/mp. teren



CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Codul Civil.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999).
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- Diferite reglementări tehnice în domeniu:
 - I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
 - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
 - STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
 - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
 - PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
 - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
 - 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.



s.c. urban arte studio s.r.l.

birou de proiectare

C.U.7. 25083230

J40/2429/2014

- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

Intocmit:

Urb. Elena Dinu

