

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

- I.1 Rolul R.L.U.
- I.2 Baza legală a elaborării
- I.3 Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

- II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
- II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- III.1 Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- IV.1 Ccr 1 - SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA
- IV.2 Ccr 2 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR DE TRANSFER INTERMODAL SI A FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE
- IV.3 SP - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

I.

DISPOZIȚII GENERALE

I.1 ROLUL R.L.U.:

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PUZ "*MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PUG*".

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi:

a) în domeniul urbanismului:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 21N_2000_Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU
- Ordin 176/N/16 august 2000_Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);

b) în domeniul construcțiilor:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Ordonanța Guvernului nr.19/1997 privind transporturile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;

- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr.941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Hotărârea Guvernului nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind:
activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor; acordul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea Guvernului nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001;
- Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, ministrului muncii și protecției sociale și al ministrului transporturilor nr.5.122/NN/1.384/ 178/1999, privind modul de constituire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;

c) în domeniul administrației publice

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

d) în domeniul proprietății funciare

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE:

- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr.536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;

I.3 DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul R.L.U. se aplică în zona reglementată demarcată pe planșele desenate aferente PUZ "**MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PUG**", cu suprafața de 9663.44 m², amplasată în orasul Sinaia, jud. Prahova.

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări aferente **subzonelor funcționale Ccr1, Ccr2 și SP**, propuse conform plășei U03-Reglementări urbanistice.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

II.1.1 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

II.1.2 Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor și Ministerul Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.3 Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

II.1.4 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.5 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul

II.1.6 Perimetrele de protecție ale obiectivelor de patrimoniu natural și construit, în care proiectele de construcție vor afecta structura solului se va realiza în baza avizului conform din partea DJCCPCN Prahova pentru descărcare de sarcină arheologică, după cum urmează: perimetre de protecție pentru elemente de patrimoniu construit de 200 m în mediul rural.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC:

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor, ministrului apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii si familiei, ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

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

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

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

- conform Cap. III, Secțiunea 1 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:

- conform Cap. III, Secțiunea 2 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARE:

- conform Cap. III, Secțiunea 3 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII:

- conform Cap. III, Secțiunea 4 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

- conform Cap. III, Sectiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.1 Unități și subunități funcționale:

Conform **Certificatului de Urbanism 29/21.02.2018 eliberat de Primaria Orasului Sinaia**, pentru aprobarea **PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PUG** au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- a) Studiu geotehnic – verificat Af -
- b) Studiu topografic **avizat OCPI**;
- c) Studiu de trafic;
- d) Studiu istoric si de peisaj;
- e) Studiu de fundamentare a solutiei de circulatie rutiera;
- f) Desfasurate stradale

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- se va consulta Studiului Geotehnic elaborat pentru fundamentarea PUZ;

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

Ccr1 - SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA

Ccr2 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR DE TRANSFER INTERMODAL SI A FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE

SP - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE

Subzonele funcționale ale zonei reglementate sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

Ccr – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA

Zona **Ccr** este compusa din următoarele subzone funcționale:

Ccr1 – SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA

Ccr2 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR DE TRANSFER INTERMODAL SI A FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE

Subzonele funcționale ale zonei de **CCR** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CCR -

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – CCR -

Pentru parcela reglementata prin prezentul PUZ se instituie pe suprafata delimitata in cadrul plansei U03-Reglementari Urbanistice, subzona functionala CCR1 si CCR2.

Modul de amenajare si construire a parcelelor se va realiza in conformitate cu prezentul RLU si PUZ si a pieselor desenate aferente documentatiei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

CCR1+CCR2

- constructii, amenajari si instalatii aferente sistemul de circulatii publice (carosabil, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin si alte lucrări de artă, lucrari de sistematizare verticala, pasarele, pasaje subterane si supraterane, mijloace de semnalizare rutiera activa sau pasiva etc.);
- constructii, amenajari si instalatii aferente sistemului de transport in comun al calatorilor;
- constructii, amenajari si instalatii aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- constructii, amenajari si instalatii aferente statiilor de calatori pentru transportul in comun, taxiuri, maxi-taxi, puncte de transbordare a calatorilor etc.;
- constructii si amenajari aferente institutiilor si serviciilor publice;
- cai de comunicatie terestră special amenajate pentru circulatia vehiculelor si a pietonilor;

CCR2

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea sistemului public de circulatii rutiere și pietonale;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului rutier și pietonal;

- constructii, amenajari si instalatii aferente nodurilor intermodale si parcarilor;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor rutiere si pietonale;
- amenajări, lucrări de terasamente, sistematizare verticala și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității si functionalitatii transportului rutier si pietonal;
- spatii publice amenajate: pietre, pietete, scuaruri, parcuri, mobilier urban, etc.;
- imprejmuiiri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI CCR1+CCR2

- conform legislatiei in vigoare aplicabila;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE CCR1+CCR2

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;

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

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

- Pentru a putea fi considerate construibile, parcelele aferente subzonei CCR2 vor avea suprafata minima de 1.000,00 mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- CCR2: cladirile se vor amplasa pe sau retras de la aliniamentul DN1 si B-dul Carol I, in functie de solutia tehnica la faza DTAC/PT-DE, cu avizul administratorului drumului si in baza avizelor si acordurilor necesare conform legislatiei in vigoare in momentul realizarii investitiilor;

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

- **CCR2:** cladirile se vor amplasa, conf. plansei U03-Reglementari urbanistice in interiorul zonei edificabile definite. Retragerile laterale vor fi:
 - minim 2,00 m fata de limita de proprietate sud;
 - minim 4,00 m fata de limita de proprietate nord;

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

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Accesul pietonal si rutier se va asigura prin aliniamentul DN1 si B-dul Carol I;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la coama (metri)	Înălțimea maximă admisă la cornisa (metri)	Regim de inaltime
CCR1	4	3	PARTER
CCR2	30 ⁽¹⁾ (2) (3)	30 ⁽¹⁾ (2) (3)	P+8E

(1) - Regimul maxim de inaltime (P+2E) este raportat la aliniamentul DNI. Regimul maxim de inaltime raportat la aliniamentul Bulevardului Carol I este P+1E (Inaltimea maxima 8,00 m fata de aliniamentul B-dul Carol I). Inaltimea maxima pentru subzona functionala CCR2 este de 8,00 m la coama/atic fata de cota terenului natural, masurata printr-o perpendiculara dusa din punctul de maxima inaltime al fiecarui nivel al constructiilor la nivelul initial al terenului natural. In zona indicata pentru accente de inaltime/circulatie pe verticala, inaltimea maxima fata va fi de 30,00 m fata de aliniamentul DNI, (P+8E raportat la aliniamentul DNI), respectiv 8 m fata de cota existenta a aliniamentului Bulevardului Carol I (P+1E raportat la aliniamentul Bulevardului Carol I). Inaltimea maxima admisa in cote absolute in zona destinata accentelor de inaltime/circulatiei pe verticala intre aliniamentele DNI si B-dul Carol I, in sistem de proiectie Stereo 70, este + 827,00 m.

(2) - Cu exceptia constructiilor si amenajarilor destinate circulatiei pe orizontala si verticala, sunt admise in acelasi plan vertical maxim 3 niveluri pe aliniamentul DNI (inaltime maxima pe aliniament - 8,50 m), celelalte niveluri pana la regimul maxim de inaltime se vor retrage, incadrandu-se intr-o linie paralela cu panta terenului natural existent, cu o marja de +/- 20 grade, in functie de toponimia identificata pe teren si solutiile tehnice adoptate la fazele de proiectare ulterioare. Cu exceptia zonelor unde sunt acceptate accente de inaltime, inaltimea maxima in orice punct a constructiilor propuse va fi de maxim 8,00 m fata de CTN existent.

(3) - Regim maxim de inaltime precizat nu limiteaza, sau exclude, posibilitatea realizarii nivelurilor subterane, amenajarea de solutii de traversari aeriene, subterane sau la nivelul solului de circulatiei pietonale, velo, rutiere sau de alta natura - de tip pasarela, lifturi, scari si platforme automate, pasaje rutiere, etc. Aliniamentele existente ale DNI si Bulevardul Carol I pot fi modificate cu scopul de a extinde suprafetele publice destinate pietonilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Avand in vedere apartenenta zonei reglementate la un areal cu valori de patrimoniu de interes local si national, aspectul exterior al cladirilor, atat ca volumetrie, cat si ca finisaje utilizate reprezinta un element esential pentru integrarea fara disfunctionalitati a viitoarelor obiective de investitii in contextul urban existent. Drept urmare, aspectul exterior al cladirilor se va raporta la cladirile monument existente in imediata vecinatate astfel incat se va obtine un fond construit armonios cu regim de inaltime, volumetriei, proportii si finisaje similare.
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- **se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiasi clădiri;**
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor, fiind interzise accente volumetrice sau de inaltime nejustificate functiunii. Sunt exceptate elemente care asigura buna functionalitate a cladirilor, respectiv elemente care faciliteaza circulatia pe orizontala si verticala pietonala si rutiera, scari, puturi de lift, rampe etc.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale nedurabile sau materiale care imita tigla, placaje strident colorate, imprejmuiți din materiale nespecifice zonei;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45 grade;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațada principală a construcțiilor sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, piatra, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Zona reglementată se va racorda la rețelele publice existente în zona, în condițiile legislației și normelor în vigoare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Se va asigura un procent minim de spații verzi de 20% din suprafața totală a subzonei funcționale CCR1+CC2;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

CCR1+CC2

- conform necesităților tehnologice, în condițiile legislației și normativelor în vigoare;
- pentru protejarea vecinătăților, se recomandă dublarea împrejmuirilor cu gard viu, opac, din specii mereu verzi (conifere, buxus etc.) cu înălțimea minimă de 2,00 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

CCR1 : PARTER : POT_{maxim} = 20%

CCR2 : P+2E : POT_{maxim} = 30%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

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

CCR1 : PARTER : CUT_{maxim} = 0.20

CCR2 : P+2E : CUT_{maxim} = 2.40

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

SP – ZONA VERDE – SPAȚII VERZI PUBLICE

Zona verde- perdele de protecție este compusă din următoarele subzone funcționale:

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE

Subzonele funcționale ale zonei de **SP** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

Pentru parcela reglementata prin prezentul PUZ se instituie pe suprafata delimitata subzona functionala SP.

Modul de amenajare si construire a parcelelor se va realiza in conformitate cu prezentul RLU si PUZ si a pieselor desenate aferente documentatiei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP

- Zone verzi amenajate cu acces public;
- imprejmuiri, alei pietonale, mobilier urban, alei carosabile si pietonale subterane, supraterane si la nivel cu cota terenului natural, instalatii tehnico-edilitare subterane;
- accese pietonale si rutiere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;

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

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

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform legislatiei in vigoare;

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

- conform legislatiei in vigoare;

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

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

SP - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la coama (metri)	Înălțimea maximă admisă la cornisa (metri)	Regim de inaltime
ID	4	3	PARTER

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 90% din suprafata totala a subzonei functionale PP;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

SP - conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;

- pentru protejarea vecinatatilor, se recomanda dublarea imprejmuirilor cu gard viu, opac, din specii mereu verzi (conifere, buxus etc.) cu inaltimea minima de 2,00 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

SP : PARTER : POT_{maxim} = 10%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

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

SP : PARTER : CUT_{maxim} = 0.10

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - pentru modificări rezultate din accente de înălțime*

Sef proiect,
urb.dpl. Mircea Atanasiu