

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprins RLU:

U.T.R. LM12*-subzona Li – Funcțiune locuire individuală.....	1
U.T.R. LM 12*- subzona Lsc – Funcțiune locuire colectivă.....	6
U.T.R. LM12* - subzona Sv – Funcțiune spații verzi	11
U.T.R. LM12*- subzona CC – Funcțiune circulații	14
Anexa 1	17

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. LM12*-subzona Li – Funcțiune locuire individuală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona Li – Funcțiune locuire individuală – funcțiune dominantă: locuire individuală și funcțiuni complementare (comerț, servicii, birouri)

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică, conf. Anexei 1 de la prezentul regulament;
- (b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 17 m;
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor poziționa în retragerea de 5 m din aliniament, pe strada Săndulești.

Accesul pe parcelă se poate face doar din străzile propuse „A” și „B”, iar fațada dinspre strada Săndulești va fi tratată d.p.d.v. estetic ca o fațadă principală, astfel încât să preia orientarea clădirilor de locuințe existente pe str. Săndulești.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul zonei construibile, cu excepția dotărilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp respectiv carport și copertine de garare a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

a) Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale vestice ale parcelei, respectiv minim 6 metri de la limitele laterale estice ale parcelei. În acest fel se deschide o perspectivă dinspre direcția principală a str. Săndulești, respectiv est. Excepție face parcela numărul P05 la care se impune o retragere minimă de 5 m pe latura estică, dată fiind forma diferită a acesteia.

b) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m (de la strada propusă „B”).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavajului permeabil; se recomandă amplasarea trotuarelor pe latura estică a caselor; se recomandă trotuare de minim 1,2 m lățime, respectiv trotuare de gardă de minim 0,60 m.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) maximum un loc de parcare/unitate locativă pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) maximum două locuri de parcare/unitate locativă pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de **trei niveluri supraterane**.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, R – etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m (se acceptă o deviație de maximum 0,60 m).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m (în cazul în care regimul de înălțime urmează configurații cu mansardă precum (S)+P+1+M se acceptă o deviație de maximum 0,60 m).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Arhitectura clădirilor va fi contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de paste arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 42,5°, sau cu terasă.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișurile înclinate, tencuieli pentru fațade și/sau placaje din piatră/cărămidă/lemn/HPL. Se recomandă utilizarea materialelor locale și naturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Se interzice folosirea firmelor luminoase, panourilor stridente și a totemurilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public; poziționarea acestor platforme va respecta OMS 119/2014.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile dinspre stradă vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate la străzile propuse „A” și „B” se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Pe fâșia de teren cuprinsă între strada/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35 % pentru toate utilizările admise.

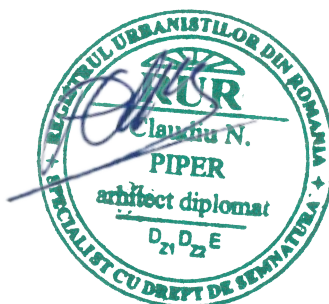
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 1,5.

Intocmit,

stag. arh. urb. Andrei MUREȘAN

arh. urb. Claudiu PIPER



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. LM 12*- subzona Lsc – Funcțiune locuire colectivă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona Lsc – Funcțiune de locuire colectivă – funcțiune dominantă: locuire semicolectivă și funcțiuni complementare (comerț, servicii, birouri)

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale, semi-colective, duplex în regim izolat sau cuplate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică, conf. Anexei 1 de la prezentul regulament;
- (b) asigurarea locurilor de parcare să se facă exclusiv în interiorul parcelei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m;
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 700 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage 5 m față de aliniamentul străzilor propuse „A” și „B”

Accesul pe parcelă se poate face doar din străzile propuse „A” și „B”, iar fațada dinspre Pârâul Sândulești va fi tratată d.p.d.v. estetic ca o fațadă principală.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul zonei construibile, cu excepția dotărilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii /pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp respectiv carport și copertine de garare a căror suprafața însumată va fi de maximum 25 mp.

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

- a) Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale vestice și estice ale parcelei
- b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m
- c) garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limita posterioară a parcelei.
- d) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 4 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavajului permeabil; se recomandă amplasarea trotuarelor pe latura estică a caselor; se recomandă trotuare de minim 1,2 m lățime, respectiv trotuare de gardă de minim 0,60 m.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale și locuințe semi-colective, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

(a) maximum un loc de parcare/unitate locativă pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) maximum două locuri de parcare/unitate locativă pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

(c) maximum 4 locuri de parcare /imobil

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, R – etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m (se acceptă o deviație de maximum 0,60 m).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m (în cazul în care regimul de înălțime urmează configurații cu mansardă precum (S)+P+1+M (se acceptă o deviație de maximum 0,60 m).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 42,5°, sau cu terasă.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișurile înclinate, tencuieli pentru fațade și/sau placaje din piatră/cărămidă/lemn/HPL. Se recomandă utilizarea materialelor locale și naturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Se interzice folosirea firmelor luminoase, panourilor stridente și a totemurilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public; poziționarea acestor platforme va respecta OMS 119/2014.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțime maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile dinspre stradă vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate la străzile propuse „A” și „B” se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Pe fâșia de teren cuprinsa între strada/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (gradina de fațada), minim 60% din suprafețe vor fi organizare ca spații verzi.

Împrejmuirea amplasată pe latura posterioară (spre pârâul Săndulești) se va retrage cu minim 1 metru pentru a asigura o soluție de valorificare a albiei pârâului Săndulești cu o zonă de relaxare, sp. verde, alee etc.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35 % pentru toate utilizările admise.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 1,5.

Intocmit,
stag. arh. urb. Andrei MUREȘAN

arch. urb. Claudiu PIPER



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. LM12* - subzona Sv – Funcțiune spații verzi

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI

Subzona Sv – Funcțiune spații verzi – funcțiunea dominantă: spații verzi cu dotări aferente zonei de locuit: punct gospodăresc, mobilier urban

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, promenadă, alergare și velo

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber compatibile

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere, inclusiv lucrări edilitare

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția integrării acestora în conceptul de amenajare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc.), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Având în vedere funcțiunea de spațiu verde nu se impun restricții privind dimensiunea și forma loturilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Elementele de mobilier urban se vor amplasa în funcție de conceptul de amenajare. Construcțiile se vor retrage la minim 0,5 m față de aliniament.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere etc. se vor amplasa la o distanță minimă de 0,5 m față de limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere se vor amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și întreținere.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea maxim un nivel iar înălțimea lor nu va depăși 3,00 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura ediculelor cu funcțiune de toaletes, întreținere va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, bannere, afișe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejurimile terenurilor de sport, în afara unor evenimente organizate.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural, va ocupa minim 70% din suprafața totală a subzonei și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate, cu excepția împrejmuirilor joase pentru delimitarea unor zone de joacă pentru copii de vârstă mică sau împrejmuiri aferente unor zone de joc cu mingea.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. = 5 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. = 0,05 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

Intocmit,

stag. arh. urb. Andrei MUREȘAN

arch. urb. Claudiu PIPER



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. LM12*- subzona CC – Funcțiune circulații

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI

Subzona Cc – Funcțiune circulații – funcțiunea dominantă: străzi și circulații pietonale comune, zona privată rezervată zonei studiate.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Circulație rutiera / amenajările specifice aferente: platforma cailor de circulație, lucrările de sistematizare verticală, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1

3. UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Nu este cazul.

4.CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI.

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și întreținere.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbracaminti asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prin prezentul regulament se reglementeaza cate un acces auto si pietonal pentru accese spre parcelele propuse.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR SI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

In interiorul culoarelor arterelor de circulatie, oprirea / stationarea / parcarele autovehiculelor este interzisa.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

In interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversarile se vor realiza exclusiv in subteran, cu exceptia liniilor aeriene de inalta si medie tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului arterelor de circulatie și conduse spre emisari sau canalizarea publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele invecinate.

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafețele libere se vor inierba in totalitate si se vor planta cu vegetatie medie si inalta, pe baza unui proiect de amenajare peisagera, avandu-se totodata in vedere si considerentele / reglementarile privind securitatea rutiera.

14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile parcelelor adiacente cailor de circulație se vor supune reglementarilor aferente unitatilor teritoriale de referinta din care fac parte. In interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate (inpre strada Sandulesti si străzile propuse „A” și „B”)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

de garduri vii, vegetatie medie si inalta care, impreuna, vor constitui o perdea de protecție.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. = 0 %

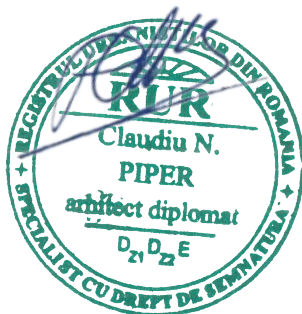
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. = 0 .0

Intocmit,
stag. arh. urb. Andrei MUREȘAN



arh. urb. Claudiu PIPER



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa 1

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni:

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societăți comerciale

Spații de birouri

Funcțiuni terțiare

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare/ design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Funcțiuni de turism

vilă turistică* - *****

pensiune turistică categoria urbană * - *****