

PROIECT

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PODARI
JUDEȚUL DOLJ



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentatiei de urbanism PUZ în vederea realizarii de locuinte colective cu regim de inaltime P+10 si dotari complementare - comuna Podari, sat Braniște, jud. Dolj

Consiliul local Podari, județul Dolj, întrunit în ședința din data de

Având în vedere:

Proiectul de hotarare referatul de aprobare al Primarului Comunei Podari in calitate de initiator. Raportul de specialitate intocmit de compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului prin care se propune aprobarea planului urbanistic zonal în vederea realizarii de locuinte colective cu regim de inaltime P+10 si dotari complementare - comuna Podari, sat Braniște, jud. Dolj, PUZ generat de terenul in suprafata masurata de 45.000 mp situat in Comuna Podari, T11 P 57 identificat prin numar cadastral 34128 inscris in Cartea Funciara nr.34128 a com. Podari, suprafata terenului studiat fiind de 59.260 mp.

Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Podari inregistrate sub nr.;

In conformitate cu prevederile:

- Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată,
- Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, republicată,
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată,
- Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001,
- Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legii nr.52/2003, republicata, privind transparența decizională in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local PODARI nr. 59/20.09.2022 de aprobare a Planului Urbanistic General

În temeiul prevederilor art.129, alin. 2 lit. c coroborat cu alin.6 lit.c, art. 139 alin.3 lit.e, art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si c ompletarile ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 (1) Se aprobă documentatia de urbanism PUZ (plan urbanistic zonal) referitor la în vederea realizarii de locuinte colective cu regim de inaltime P+10 si dotari complementare - comuna Podari, sat Braniște, jud. Dolj, PUZ generat de terenul in suprafata masurata de 45.000 mp situat in Comuna Podari, T11 P 57 identificat prin numar cadastral 34128 inscris in Cartea Funciara nr.34128 a com. Podari, suprafata terenului studiat fiind de 59.260 mp, prevăzut în anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aproba regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic zonal mentionat la alin.1, conform anexei nr. 2, parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 2 Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1 este de 10 ani de la data adoptarii prezentei.

Art. 3 Documentatia prevazuta la art.1 are caracter de reglementare specifica si nu ofera dreptul la construire pana la obtinerea autorizatiei de construire.

Art. 4 Primarul Comunei Podari, prin aparatul de specialitate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Hotarare se comunica, in mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei Podari, Primarului comunei, Institutiei Prefectului – judetul Dolj, OCPI Dolj, beneficiarului SC LUX TRANS SRL, si se aduce la cunostinta publica prin afisare pe pagina de internet www.podari.ro.



Inițiator
VICEPRIMAR,
Rosca Catalin Cornel

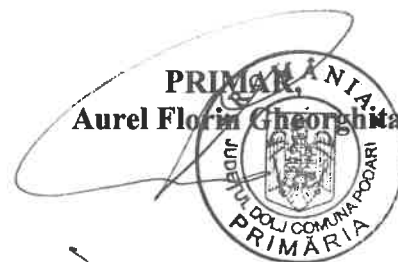


Avizat
SECRETAR GENERAL,
Manda Simona-Valeria

Compartimentul

Urbanism si Amenajarea Teritoriului al comunei Podari

Nr. 10359 din 29.08.2025



RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii de locuinte colective cu regim de inaltime P+10 si dotari complementare – Comuna Podari sat Braniste, jud. Dolj

În conformitate cu prevederile Legii Nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În temeiul prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, in temeiul Legii locuintelor nr.114/1996, cu prevederile si modificarile ulterioare, și în baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Prin documentația elaborată de către S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. și însușită de Arh. STEFARTA EMILIAN, se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind **realizarea de locuinte colective cu regim de inaltime P+10 si dotari complementare – Comuna Podari sat Braniste, jud. Dolj**, PUZ generat de terenul in suprafata masurata de 45.000,00 mp, situat in T.11 P.57 identificat prin **Numar cadastral 34128 in scris in Cartea Funciara nr.34128** a localitatii Podari.

Suprafața terenului studiat – 59.260,00mp - **inițiat de S.C. LUX TRANS S.R.L., prin Gheorghita Leontina**, este propus prin Certificatul de Urbanism Nr.110 din 30.04.2024 prelungit, eliberat de Primăria Comunei Podari.

Având în vedere prevederile Ordinului nr.2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către reprezentanții Primăriei Podari, prin structuri de specialitate.

Informarea publicului cu privire la Planul Urbanistic Zonal privind **realizarea de locuinte colective cu regim de inaltime P+10 si dotari complementare – Comuna Podari sat Braniste, jud. Dolj**, a ținut cont de prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare (prevederilor art.6 din Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului), după cum urmează

- În baza adresei nr.9010 din 28.07.2025 s-a solicitat informarea publicului și s-au afișat pe site-ul instituției Primăriei comunei Podari la adresa www.podari.ro, prin anunțul nr.9243 din 30.07.2025, și la sediul instituției din Str. Dunării nr.67, Com. Podari, afișat la data de 30.07.2025.
- Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pe panou în loc vizibil la zona studiată prin documentație și cu anunț în ziarul de tiraj regional **Jurnalul Olteniei** din data de 25.07.2025, anunț anexat documentației, prin care s-a luat în considerare că toate persoanele interesate au putut fi informate cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal.
- În urma informării publice nu a fost înregistrată în Primăria comunei Podari nici o adresa prin care persoanele interesate sa aiba obiecțiuni de adus sau că nu sunt de acord cu realizarea documentației și a reglementărilor propuse prin aceasta.

După expirarea perioadei cu privire la etapele de informare pentru care s-au primit confirmări de primire și nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăria Comunei Podari pe adresa www.podari.ro, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ

Conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local PODARI nr. **59 din 20.09.2022**, și a documentației de urbanism nr. 433/2018, faza PUG, amplasamentul terenurilor este în intravilanul satului Braniste – zona multifunctionala locuinte, institutii si servicii publice compatibile cu zona de locuit, indici urbanistici POT max = 40,00% si CUT max = 1,6. În urma obținerii Certificatului de Urbanism Nr.110 din 30.04.2024, prelungit, pentru **realizarea de locuinte colective cu regim de inaltime P+10 si dotari complementare**, se impune condiția elaborării Planului Urbanistic Zonal în vederea reglementării zonei studiate.

Prin propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal ce se supune aprobării Consiliului Local, se va schimba zonificarea urbanistica a zonei, se vor stabili indicia urbanistici specifici zonei de locuinte colective, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relația cu strazile adiacente, se va asigura accesul la terenurile din zona prin corectarea și asfaltarea traseului existent, se vor asigura crearea de rețele edilitare în zona, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților, în vederea construirii unor imobile P+10 cu destinația de locuinte colective și se va asigura premisele unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile pe principiile dezvoltării durabile. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilului s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de imobilele economice, industriale și depozitare existente în vecinătate.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul satului Braniste - *zona multifunctionala locuinte, institutii si servicii publice compatibile cu zona de locuit* și are categoria de folosință – arabil.

Delimitări pentru zona studiată:

- La Nord – teren locuinte individuale si Strada Teilor
- La Est – teren viran – proprietate privata
- La Sud – teren viran – proprietate privata
- La Vest – teren viran si drum de pamant Strada Trandafirilor.

REGIMUL JURIDIC

Total zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este de 59.260,00 mp, din care:

- 44.797,30 mp – zona locuinte colective P+10;
- 5.933,80 mp – zona mixta locuire/servicii;
- 8.528,90 mp – zona sport/agrement.

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal și care face parte din zona studiată este situat în **Tarlaua 11 Parcela 57**, suprafața de 45.000,00 mp din acte și din măsurători, **numărul cadastral 34128 înscris în Cartea Funciară nr.34128** localitatea Podari, și este proprietate privată a **S.C. LUX TRANS S.R.L.**

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI

Terenul are categoria de folosință arabil și conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local PODARI nr. **59 din 20.09.2022**, și a documentației de urbanism nr. 433/2018, faza PUG, amplasamentul este situat în intravilanul satului Braniste – *zona multifunctionala locuinte, institutii si servicii publice compatibile cu zona de locuit*, indici urbanistici POT max = 40,00% si CUT max = 1,6. Se propune, conform PUZ – zona locuinte colective LC3, zona mixta locuire/servicii M si zona sport si agreement V2, in vederea construirii unor imobile cu destinatia de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+10.

REGIMUL TEHNIC

Se propune, conform PUZ – zona locuinte colective LC3, zona mixta locuire/servicii M si zona sport si agreement V2, in vederea construirii unor imobile cu destinatia de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+10, zona sport si agreement siv cai de comunicatii rutiere si pietonale.

Bilanț teritorial

TIPURI DE PROPRIETATE	Conform PUG PODARI		Conform PUZ PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
PROPRIETATE PUBLICA	2788,9	4,67	14640	24,70
PROPRIETATE PRIVATA	56491,1	95,33	44620	75,30
FUNCTIONIUNI				
M ZONA MIXTA locuire/servicii	59260	100	5933,8	10,01
LC3 ZONA locuinte colective P+10	0	0	44797,3	75,00
V2 ZONA SPORT AGREMENT	0	0	8528,9	14,39
TEREN ZONA STUDIATA / REGLEMENTATA			mp	%
			59260,0	100
Din care	TEREN CONSTRUCTII		27087,00	45,70
	CAROSABIL		19766,60	33,36
	TROTUARE		3476,0	5,87
	ZONA VERDE/SPORT		8930,0	15,07

Indicatori urbanistici pe subzone functionale:

- **LC3 zona locuinte colective**
 - POT maxim admis = 20%
 - CUT maxim admis = 2,20
 - Regim maxim de înălțime P+10
 - Rh max = 36,00 m
- **M zona mixta locuire/servicii**
 - POT maxim admis = 40%
 - CUT maxim admis = 1,60
 - Regim maxim de înălțime P+3
 - Rh max = 14,00 m
- **V2 zona sport agrement**
 - POT maxim admis = 10%
 - CUT maxim admis = 0,10
 - Regim maxim de înălțime P
 - Rh max = 6,00 m

Utilizări permise cu condiții

La realizarea de construcții provizorii se va respecta Legea Nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.265/2006 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Asigurarea locurilor de parcare, conform RGU aprobat cu HG nr.525/1996 și conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic Zonal. Parcarea se va asigura exclusiv în incintă.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform RGU aprobat cu HG nr.525/1996 și conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic Zonal.

Organizarea circulației carosabile și pietonale la imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal se va realiza prin reglementarea Str. Teilor – strada existenta precum si Str. Trandafirilor. Prin documentatia PUZ s-a avut in vedere realizarea de cai de circulatie perimetrare cat.A III-a perimetral zonei studiate precum si de strazi categoria a IV-a in interiorul zonei.

Utilizari propuse: locuinte colective in subzona LC3, terenuri de sport locuri de joaca si mobilier urban in subzona V2, locuinte si dotari complementare de mica importanta in subzona M.

Utilizari permise cu conditii: Ne e cazul.

MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR DIN AVIZE

Documentația este însoțită de următoarele avize, în termen de valabilitate:

- **M.A.P.N. – Statul Major al Apararii – Aviz favorabil nr.DT. 18962 din 02.12.2024 condiționat de neafectarea sub nicio forma, a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea M.A.P.N.**
- **Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Oltenia” al judetului Dolj – Aviz favorabil nr.1.815.436 din 19.01.2024.**
- **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DOLJ – Decizia Etapei de Încadrare nr.1230 din 05.05.2025, nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvata.**
- **CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ Arhitect Șef – Comisia tehnică pentru Amenajarea teritoriului și urbanism - Aviz favorabil nr.7 din 09.07.2025 .**
- **C.A.O. Oltenia – Aviz favorabil din 13.06.2025.**
- **Orange Romania Communications SA – aviz pozitiv AFO353562/27828/27828**
- **O.C.P.I. Dolj – Proces verbal de receptie 1682/2024**
- **Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Oltenia” Dolj – aviz favorabil Nr.4.012.628 din 13.11.2024**
- **Autoritatea Aeronautica Civila Romana – aviz favorabil nr.37006 din 27.02.2025.**

Documentația Planului Urbanistic Zonal a fost completată cu:

- **Studiu geotehnic nr. 31 din 2025** întocmit de Ing. Sprincenatu Florin.
- **Studiu de circulatie nr.10 din 2025** întocmit de Ing. Stefarta Emilian.
- **Aviz de Oportunitate Nr.1 din 18.06.2024** emis de Primăria Com. Podari.

În concluzie, prin documentația Planului Urbanistic Zonal privind **realizarea de locuințe colective cu regim de înălțime P+10 și dotări complementare – Comuna Podari sat Braniste, jud. Dolj** s-a propus schimbarea zonificării urbanistice a zonei, stabilirea unor indici urbanistici specifici zonei de locuințe colective, rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relația cu strazile adiacente, asigurarea accesului la terenurile din zona prin corectarea și asfaltarea traseului existent, asigurarea de rețele edilitare în zona, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților, în vederea construirii unor imobile P+10 cu destinația de locuințe colective.

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003, privind transparența decizională, proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind **realizarea de locuințe colective cu regim de înălțime P+10 și dotări complementare – Comuna Podari sat Braniste, jud. Dolj** a fost supus dezbaterii publice prin publicarea pe site-ul Primăriei Podari începând cu data de 30.07.2025, pentru care **nu** au fost înregistrate alte observații/obiecțiuni.

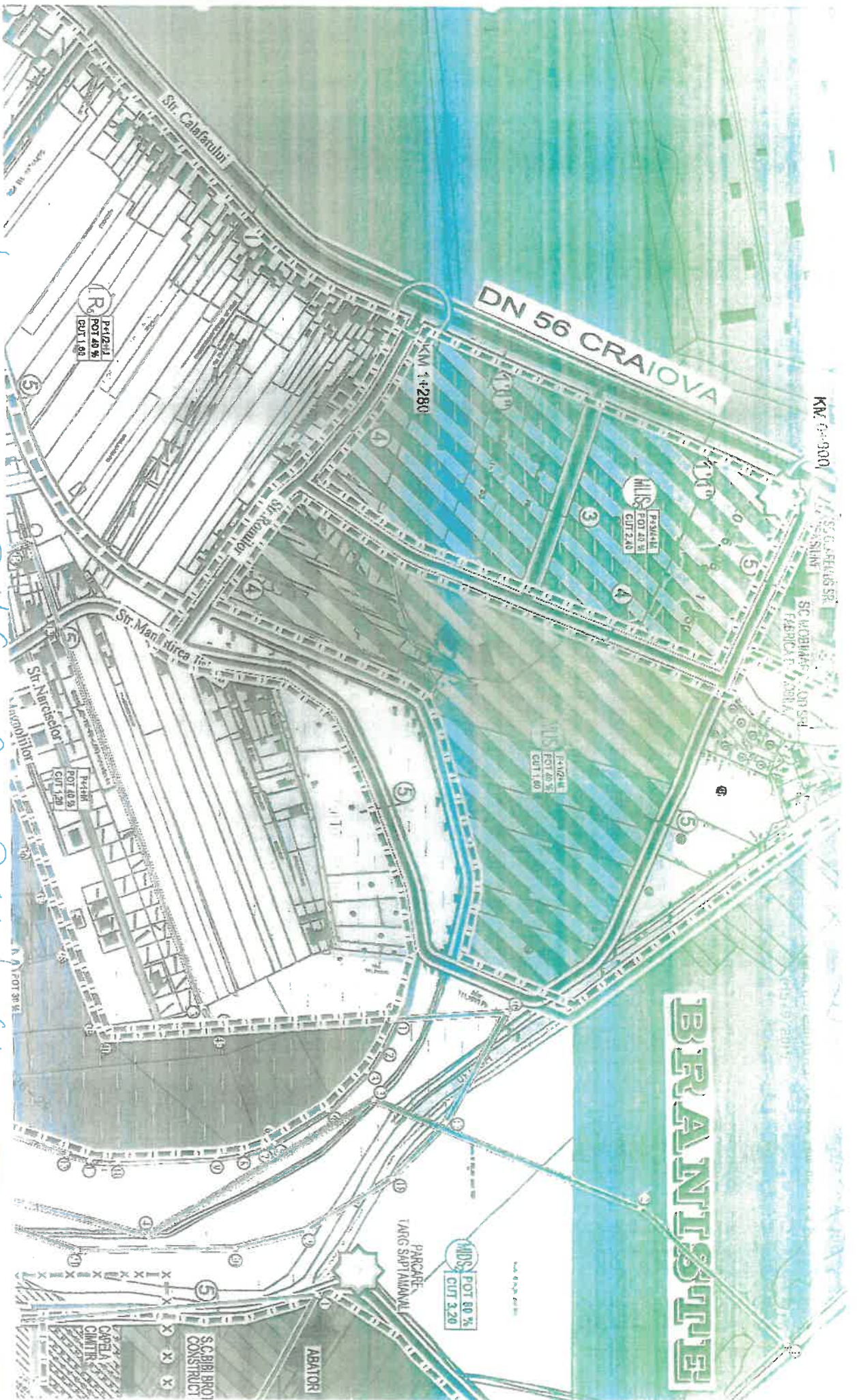
Amplasamentul generator al documentației a fost verificat la data de 29.07.2025 și s-a constatat că nu sunt executate lucrările de construire pentru care se solicită documentația urbanistică.

Față de cele precizate mai sus propunem:

► **Aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind realizarea de locuințe colective cu regim de înălțime P+10 și dotări complementare – Comuna Podari sat Braniste, jud. Dolj.**

► **Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal propus este de 10 ani de la data aprobării acestuia.**

Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Inspector principal
Telea Corina Roxana

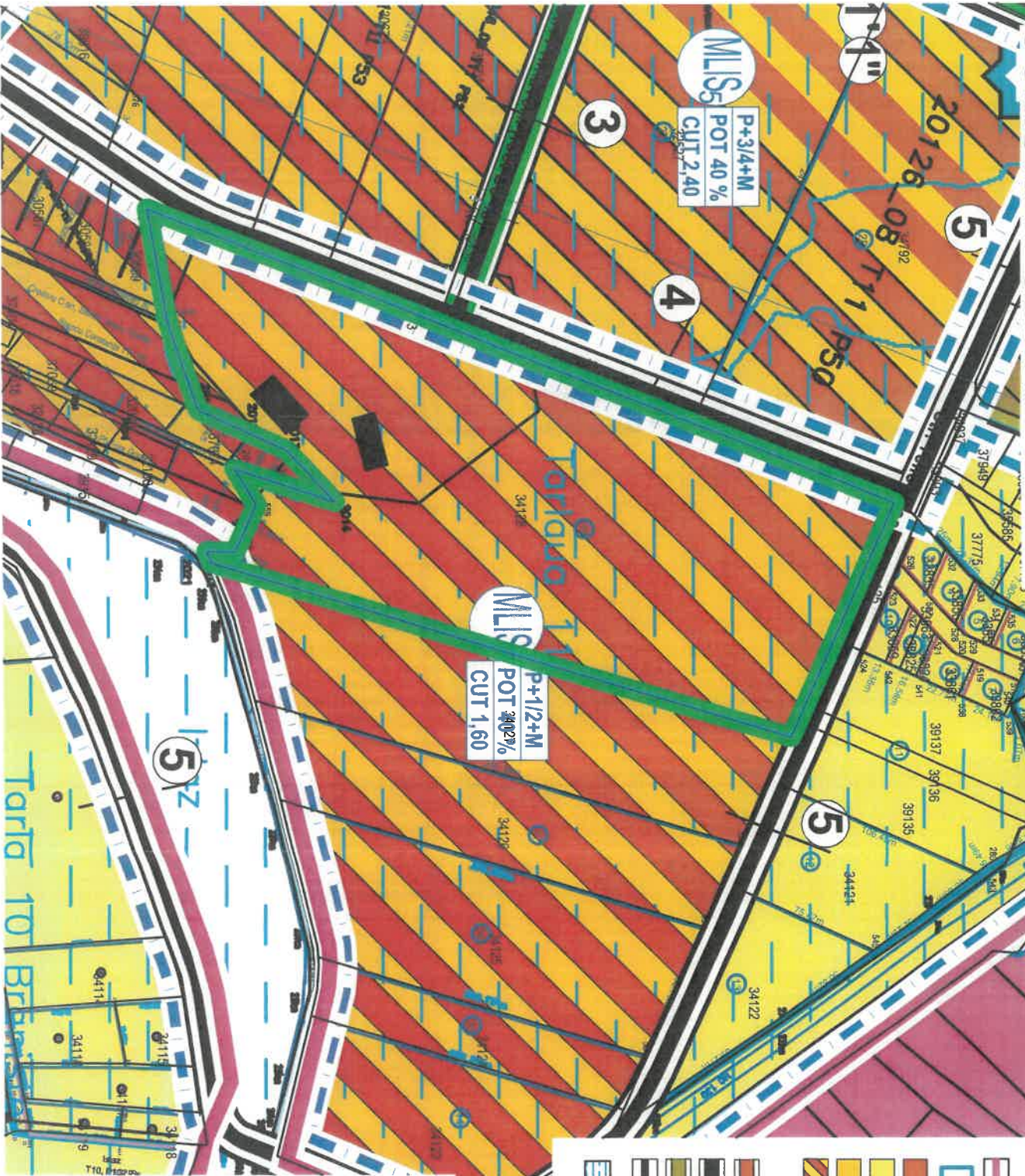


BRAINTISTE

COPIE EXTRA P.U.G. - Com. PODARI, Sat BRAINTISTE

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 110 din 30.04.2024
Art. 13

INCADRARE IN PUG COMUNA PODARI



LIMITE TERITORIALE

LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS

LIMITA TERITORIULUI CARE A GENERAT PUG

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

ZONA PENTRU LOCUINTE P+P+2 SI FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE

ZONA PENTRU LOCUINTE P+3/4 SI FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE

ZONA MULTIFUNCTIONALA LOCUINTE INSTITUTII

COMPATIBILE CU ZONA DE LOCUIT

CAI DE COMUNICATIE

DRUMURI NATIONALE JUDETENE

DRUMURI AMENAJATE - IMBRACAMINTE ASFALTICA

DRUMURI NEAMENAJATE-PAMANT BATUT

DRUMURI PROPUSE

ZONA PROTECTIE / INTERDICTIE RISCURI NATURALE

ZONA CU RISCURI PREZIVIBILE LA INUNDATII

TITLU PLANSA		BENEFICIAR		TITLU PROIECT	
INCADRARE IN PUG - comuna Podari sat Braniste		S.C. Lux Trans srl		EDILIA craiova, doi	
ARHITECTURA: NUME:		Reprezentata prin : Gheorghita Leontina		proiect unitii, nr.196	
SEF PROIECT: ARH. STEFARTIA E		Sediul: Str. Dunarii nr. 104 A, Jud. Dolj			
PROIECTAT: ARH. STEFARTIA E					
DESENAT: ARH. STEFARTIA E					
SEMNATURA:					
Faza:					
PLUZ:					
Data:					
Apele					
2024					

Legenda

- Contur teren
- IE 32407
- Identificator electronic
- Garduri
- limita proprietate
- marginie drum
- podet
- canal

Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Dolj
Doc. 236821 / 25.09.2024

"Prezentul document
receptionat este valabil
însotit de procesul verbal de
recepție
nr. PV 1682, data:
02/10/2024 15:47

Adrian Ilie
Iosif

Semnăt digitală
de Adrian Ilie
Iosif

Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Dolj
Adrian Ilie IOSIF
Inspector
02/10/2024 15:47

BOTEĂ
CRISTIAN-RADU

Semnăt digitală de
BOTEĂ CRISTIAN-RADU
Data: 2024.09.24
113042 40300

BOTEĂ CRISTIAN RADU
Ro - Craiova - Str. 1 Mai, nr. 1A

Tel. 0722802268, e-mail : topomilenium1@yahoo.com
Fax. 0351800068

EXECUTANT

LUCRARE : "ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINTE
COLECTIVE P+10 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

PROIECT

AMPLASAMENT: Intravilan Loc. Podari, Jud. Dolj, T11 P57,
Nr. Cad. 34128;

FAZA:
PUZ

BENEFICIARI : LUX TRANS SRL

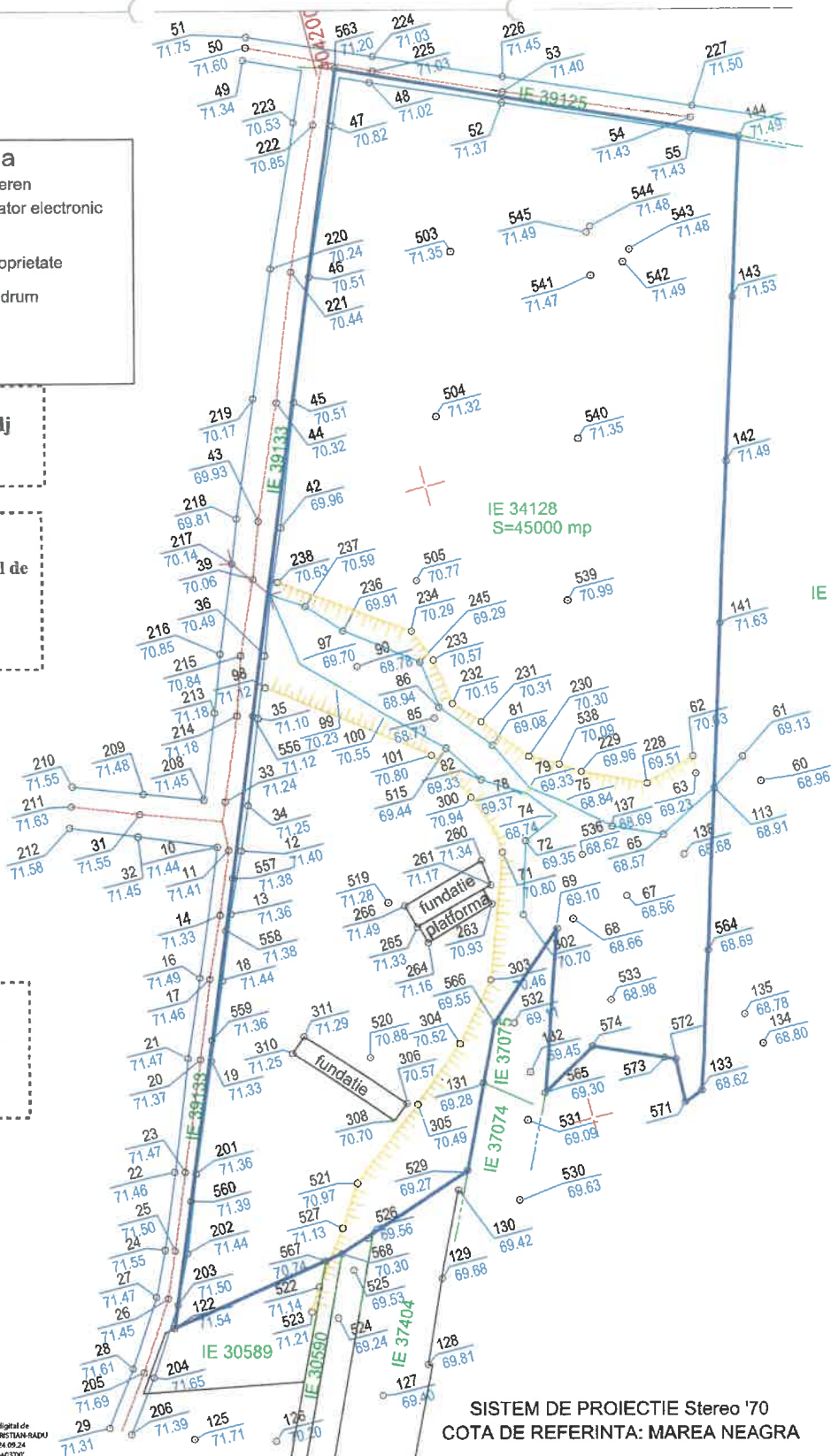
Masuratori	Ing. BOTEĂ CRISTIAN RADU
Desenat	Ing. BOTEĂ CRISTIAN RADU
VERIFICAT	Ing. BOTEĂ CRISTIAN RADU
APROBAT	Ing. BOTEĂ CRISTIAN RADU

SCARA
1: 1000
20.09.2024

**PLAN DE
SITUAȚIE**

**PLANSĂ
NR. 1**

SISTEM DE PROIECTIE Stereo '70
COTA DE REFERINȚĂ: MAREA NEAGRĂ



309400

309200

309200

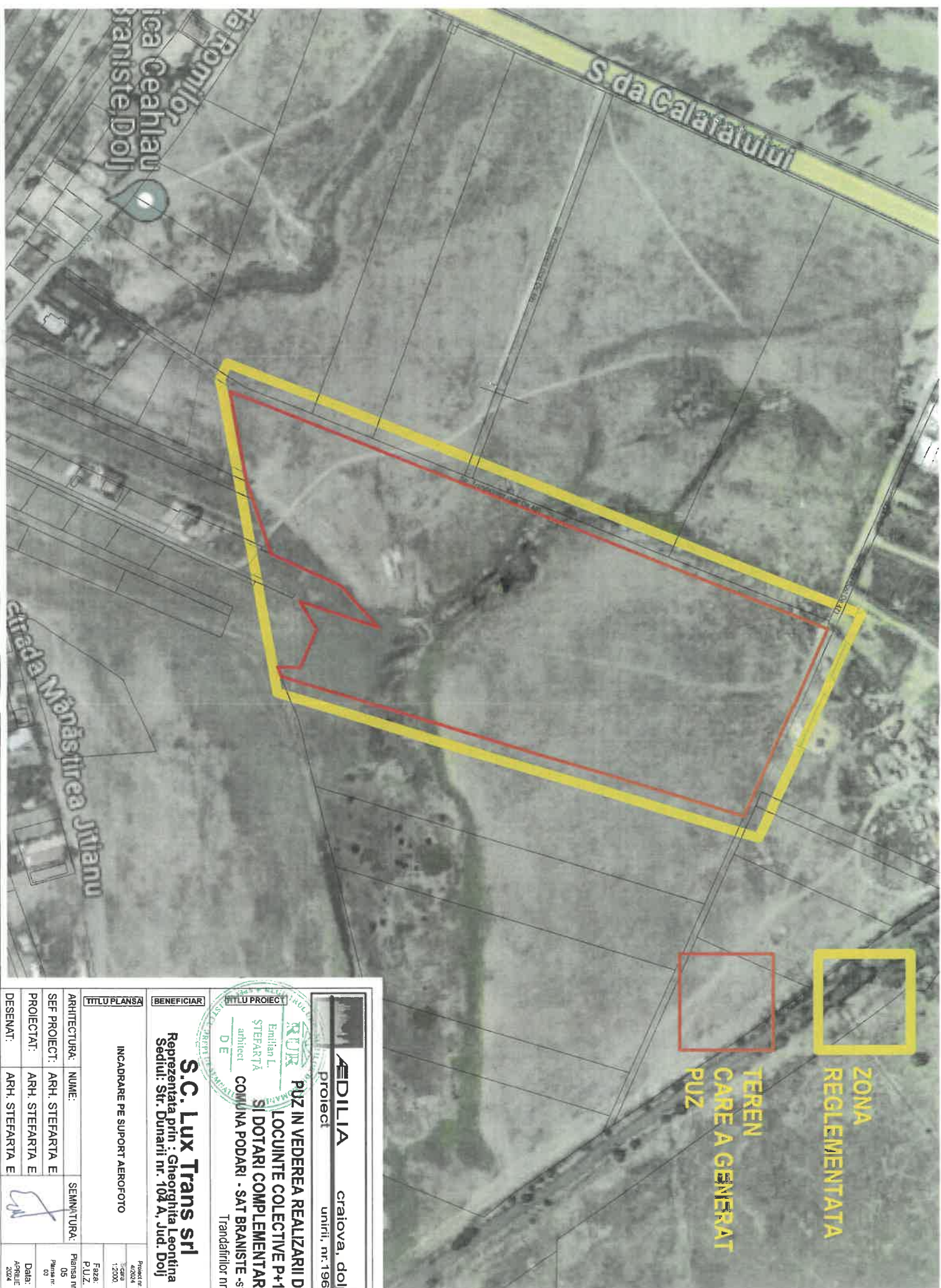
309000

404000

309000

404200

enf



PE SUPOORT CADASTRAL
SUPRAFATA TEREN
CARE A GENERAT PUZ - 45000 mp
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA 59260 mp



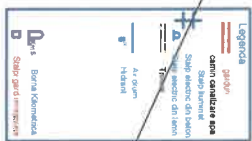
TIPIURI DE PROPRIETATE	CONFORM PUS - PODARI		CONFORM PROPUNERE PUZ	
	nr	%	nr	%
PROPRIETATE PUBLICA	2788	4,67	1450	24,70
PROPRIETATE PRIVATA	56491	95,33	44620	75,30
FUNCTION SUBZONE				
ENEA MITCA societate s.p.a.	59250	100	10338	10,01
ENEA localitate sector P+D	0	0	44737,3	75,00
ENEA SPORT AGREMENT	0	0	8526,9	14,99
TOTAL				%
IMBARTATE TERSTRITRIAL SI UTILITATI INTERI			59250	100
DI/C CARE			27087,00	45,70
TEREN CONSTRUCTII			19766,60	33,36
CAROSABIL			3400,00	5,85
TEREN DE SPORT			9630,00	16,07

zona L3 POT 20% CUT 2,2 hmax = 36.00 m P+10
zona V1 POT 10% CUT 0,1 hmax = 6.00 m P
zona M POT 40% CUT 1,6 hmax = 14,00 m P+3

PUN

str. Trandafirilor nr.8

**COMUNA PODARI
SAT BRANISTE**



NLG

CARE A GENERAT PUZ

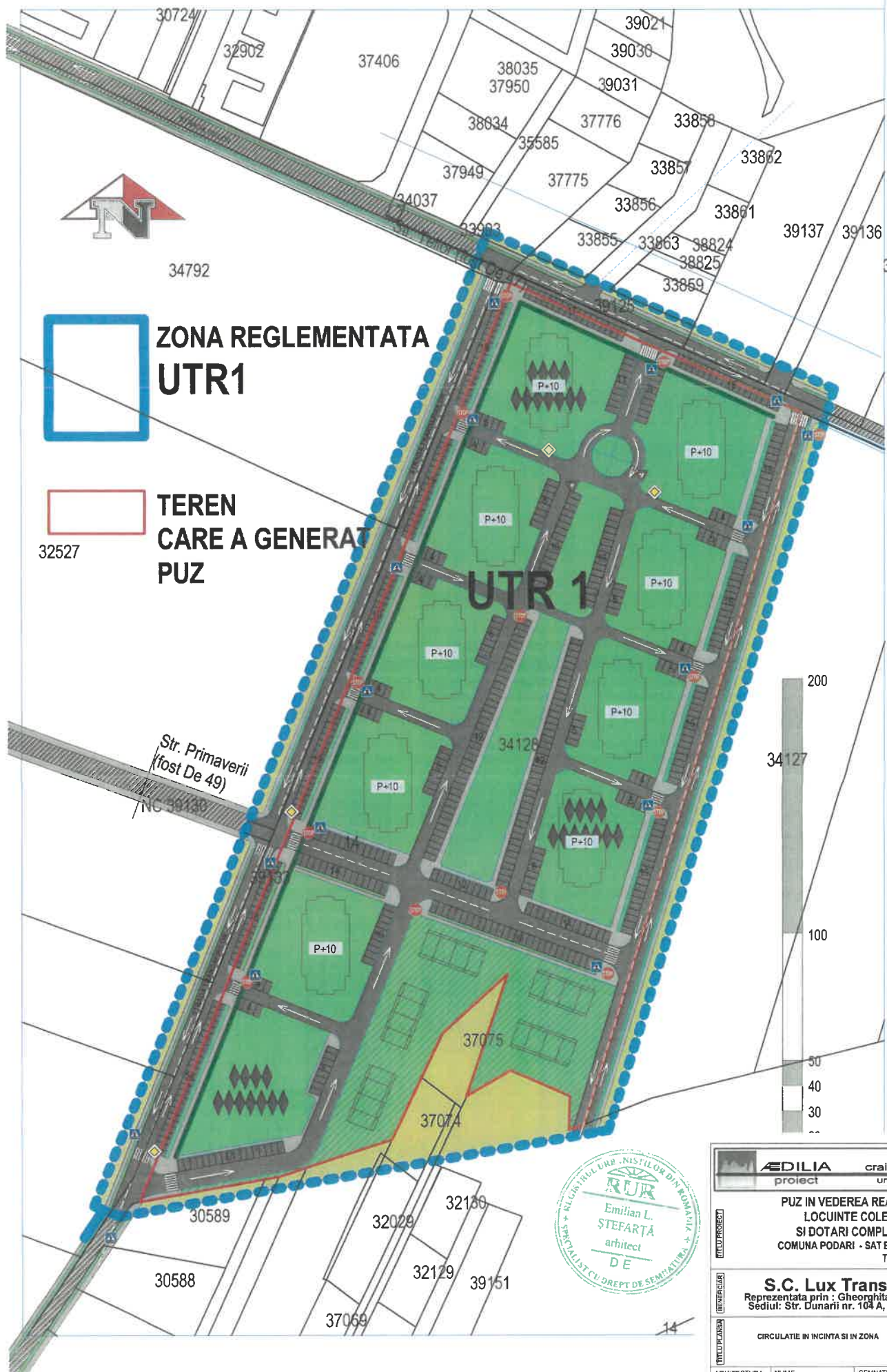
LEGENDA

[illegible]

PROGETTO		REDAZIONE		TITOLI PRESENTI	
ADILIA proiect		cracovia, del uniri, m 1500			
PUIZ IN VEDEREA REALIZARI DE LOCUINTE COLLECTIVE P-10 SI DOAR COMPLEMENTARE COMUNA PODARI - SAT BRANSELE - ST Itrindere nr. 85					
SC lux Trans srl Representant: Clotilde Carolina Sabinu Str. Dunarii nr. 10/A, Jud. Iolj					
ACTIUNTERI		MODEL		STANDARD	
SEP PROJECT PROCIUM PRESIDENT		AKH STEWAR E AKH STEWAR E AKH STEWAR E		STANDARD OK	
DATA		DATA		DATA	
15/12/2011 16/12/2011 16/12/2011		15/12/2011 16/12/2011 16/12/2011		15/12/2011 16/12/2011 16/12/2011	

SITUATIE PRIN APLICARE PUZ





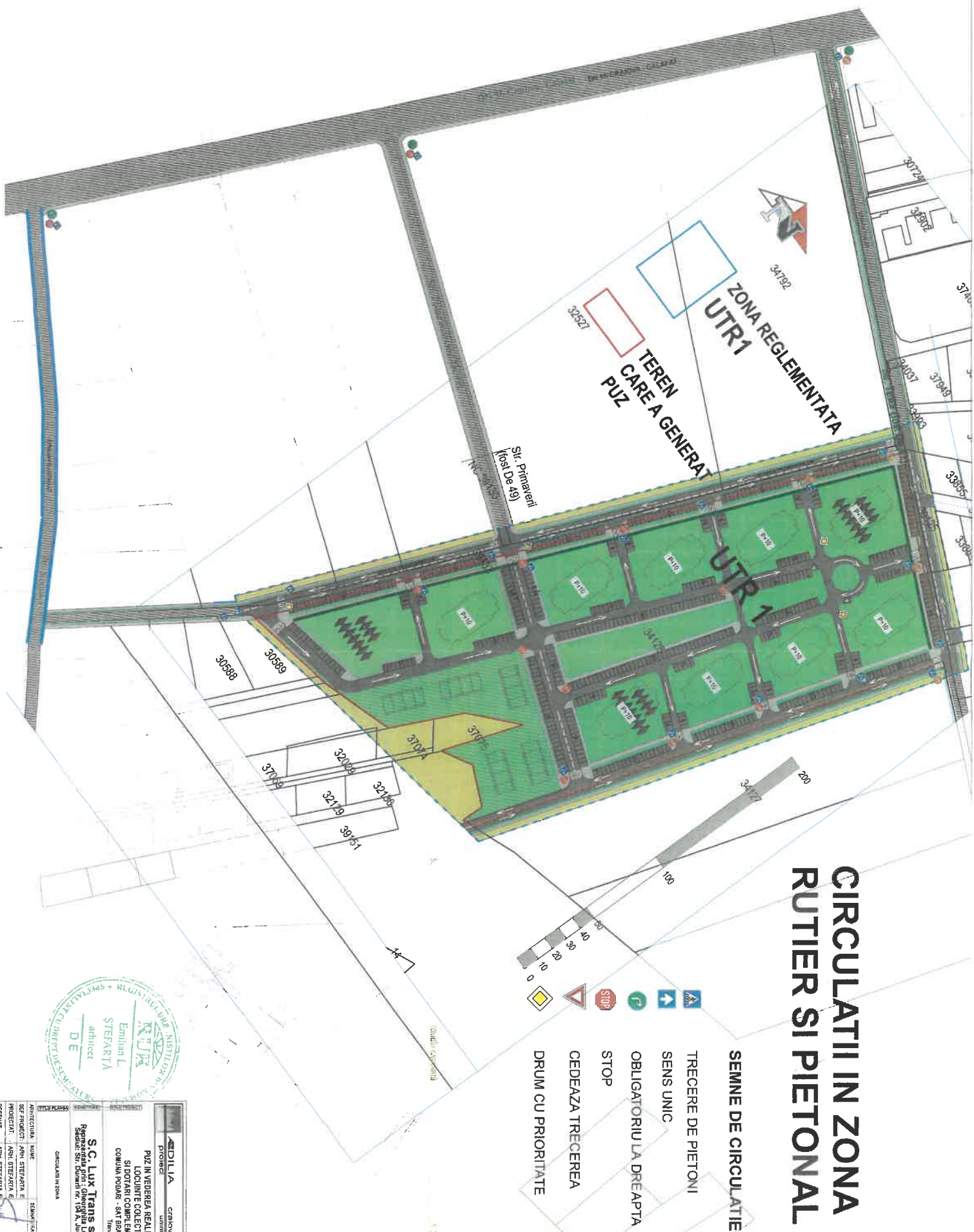
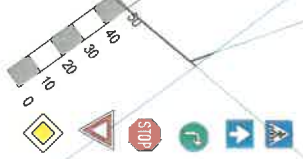
EDILIA craiova, dolj proiect unirii, nr.196	
PUZ IN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINTE COLECTIVE P+10 SI DOTARI COMPLEMENTARE COMUNA PODARI - SAT BRANISTE -str. Trandafirilor nr.8	
S.C. Lux Trans srl Reprezentată prin : Gheorghita Leontina Sediul: Str. Dunarii nr. 104 A, Jud. Dolj	
CIRCULAȚIE ÎN ÎNCINTĂ ȘI ÎN ZONĂ	
ARHITECTURA: NUME:	SEMNATURA:
SEF PROIECT: ARH. ȘTEFĂRȚĂ E	
PROIECTAT: ARH. ȘTEFĂRȚĂ E	
DESENAT: ARH. ȘTEFĂRȚĂ E	
Planșa nr 02	Data aprilie 2004

TRECERE DE PIETONI

OBLIGATORIU LA DREAPTA

CEDEAZA TRECERA

DRUM CU PRIORITATE

[illegible]

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Str. Unirii, nr. 196,
M un. Craiova, Jud. Dolj

Obiect: **PUZ** IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE P+10 SI
DOTARI COMPLEMENTARE – COMUNA PODARI – SAT BRANISTE
Adresa: str Trandafirilor nr. 8, Sat Braniste Com. Podari, Jud Dolj.
Beneficiar: SC LUX TRANS srl
Reprezentant : Gheorghita Leontina
Sediu: str. Dunarii nr. 104A Comuna Podari, Jud Dolj.
Proiect: **nr. 4/2024**
Faza: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent

" **PUZ** IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE P+10 SI DOTARI COMPLEMENTARE "

*generat de imobilul situat in
str. Trandafirilor nr.8
sat Braniste, comuna Podari, jud. Dolj*

BORDEROU

I.	DISPOZITII GENERALE:	2
1.	Rolul R.L.U.	2
2.	Baza legala a elaborarii	2
3.	Domeniul de aplicare	3
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:	4
1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	4
2.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	4
3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT	5
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor	5
5.	Reguli cu privire la echipare edilitara	6
6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	8
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri	8
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	9
	DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT	9
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	10
	Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+10	11
	Zona spatii Sport - Agrement	16

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

- **Denumirea lucrării:** PUZ IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE P+10 SI DOTARI COMPLEMENTARE
- **Data elaborării:** octombrie 2024
- **Adresa:** str.Trandafirilor nr.8 , sat Braniste, comuna Podari, jud. Dolj
- **Beneficiar:** SC LUX TRANS srl
- **Reprezentant :** Gheorghita Leontina
- **Sediu:** : str. Dunarii nr. 104A Comuna Podari, Jud Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Proiect:** nr. 4/2024
- **Faza:** P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

- *Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.*
- Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (daca îndeplinesc conditiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului), cazuri specificate în continuare la *punctul 1.1.4*, precum si în continutul regulamentului.
- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferite pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, zona si subzona a acesteia.
- Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri fata de aliniament si limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale cladirilor, materiale admise.
- Stabileste terenurile posibil a fi afectate de modificari ale circulatiilor prevazute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Politiei Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.
- Toate documentatiile de urbanism se realizeaza în format digital si format analogic, la scara adecvata. În functie de tipul documentatiei, pe suport topografic si realizat în coordonate în sistemul national de referinta Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidentele de cadastru si publicitate imobiliara.

2. Baza legala a elaborarii

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonantei guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Hotararea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
 - Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004).
 - Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
 - Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotararea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic General”
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonantei de urgent a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea si co mpletarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei in scopul reglementarii regimului de construire in unitatile teritoriale studiate, precum si a retragerilor limitelor de constructibilitate avand in vedere

oportunitatea investiției, pe amplasamentul situat în zona de est a municipiului.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a planului urbanistic zonal, în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zonele construite protejate

În zona studiată nu există monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul planului urbanistic zonal, zone expuse la riscuri naturale.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, transport cu gaze naturale, conform art. 11 din RGU.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților prezentate în anexă.

Activitatea de construire în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:

- pe terenuri neocupate în prezent cu construcții
- prin înlocuirea fondului construit existent degradat fizic sau moral
- prin renovarea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile PUZ și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, reparații, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin PUZ
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125/1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 art. 13-15.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Pentru zona studiată, limitele de construibilitate și de împrejmuire, măsurate din axul strazii, vor fi următoarele pentru:

- str.Trandafirilor - Strada de categoria a III-a colectoare- limita de construibilitate la 16.5 ml, iar limita de împrejmuire la 12.50 ml ambele din axul strazii (conform profil 1-1)
 - str.Strada Noua 2 - Strada de categoria a III-a colectoare- (conform profil 2-2) - limita de construibilitate la 14.5 ml, iar limita de împrejmuire la 9.50 ml ambele din axul strazii (conform profil 3-3) - limita de construibilitate la 10.0 ml, iar limita de împrejmuire la 4.50 ml ambele din axul strazii (conform profil 4-4) - limita de construibilitate la 10.0 ml, iar limita de împrejmuire la 8.50 ml ambele din axul strazii
 - str.Teilor - Strada de categoria a III-a colectoare- (conform profil 6-6 - limita de construibilitate la 16.00 ml, iar limita de împrejmuire la 11.00 ml ambele din axul strazii
 - str.Strada Noua 1 - Strada de categoria a III-a colectoare- (conform profil 7-7) - limita de construibilitate la 16.5 ml, iar limita de împrejmuire la 12.50 ml ambele din axul strazii
 - Aleea 2 - Strada de categoria a IV-a colectoare- sens unic (conform profil 5-5) - limita de construibilitate la 8.5 ml, iar limita de împrejmuire parțial la 10,00 ml ambele din axul strazii
 - Aleea 3 - Strada de categoria a IV-a colectoare- sens unic
 - Aleea 1 , 4, 5, 6, 7 - Strazi de categoria a IV-a colectoare- sens unic – latime 5.00m . fara trotuare
- Nu au profile stabilite .

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
LC3 Zona de locuinte colective		
cu regim de inaltime P+10	20%	2.2
V 2 Zona sport – agrement	10%	0.1
M Zona mixta locuire / servicii	40%	1,6

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul la zonă se face din rețeaua de strazi existentă, respectiv str. Teilor și str. Primaverii .Se impune astfel pentru zona respectivă, reglementarea unei trame stradale compusă din străzi de categoria a III-a care să asigure accesul la parcela reglementată[.

Astfel, în zona vor fi următoarele:

- a) străzi de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profilele 1-1 , 6-6, 7-7 pentru strazile Trandafirilor, Teilor, Noua 1, Noua 2, prelungire Primaverii și alei categoria a IV-a ;

Alcatuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6, precum și cu STAS 10144/1.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, cautându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

În cazul zonelor pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii;

5. Reguli cu privire la echipare edilitară

➤ ALIMENTARE CU APĂ

Zona studiată beneficiază de rețea de apă pentru aprovizionarea populației.

Conductele de apă pentru eventuala extindere a rețelei de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură"

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

➤ CANALIZARE

Zona studiată beneficiază de rețea de canalizare precum și pentru evacuarea apelor menajere pentru populația zonei.

Conductele de canalizare pentru eventuala extindere vor fi pozate pe trama stradală existentă și propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură"

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

➤ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru locuințele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare. Propunerea va fi avizată de S.C. CEZ Distribuție S.A. În cazul necesității extinderii rețelei de energie electrică, această va fi pozată pe trama stradală existentă și propusă.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- | | |
|--|-------------------------|
| • distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală 1,50 m |
| | - pe verticală 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,60 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se aviza proiectul de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

➤ **TELECOMUNICAȚII**

Reteaua de telecomunicații, în cazul extinderii rețelei existente, va fi pozată pe trama stradala existentă și propusă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

➤ **ALIMENTARE CU CALDURA**

Toate construcțiile propuse în zona vor avea centrale termice proprii instalate la nivel de apartament sau imobil numai după realizarea unui proiect de specialitate.

➤ **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la conductele de gaze naturale propuse pe trama stradala existentă și propusă în zona cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- | | |
|---|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale | 65 m |

- paralelism cu drumuri :
 - naționale 52 m
 - județene 50 m
 - comunale 48 m
 - depozite de gunoaie 80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II
de rezistență la foc 12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV
de rezistență la foc 15 m
- față de marginea drumurilor carosabile 8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91

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

În functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii sau zonei in care va avea loc operatiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare in vederea construirii de locuinte sunt puse in evidenta in cadrul plansei de

Reglementari urbanistice - zonificare.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Prin parcela se intelege orice suprafata de teren, constituind o singura proprietate publica sau privata.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Primaria poate sa autorizeze parcelarile de catre detinatorii de terenuri la solicitarea acestora, in baza documentatiilor de urbanism (PUZ sau PUD) elaborate si aprobate, stabilind termenul de valabilitate al

avizului. Parcelarea terenului se va admite in urmatoarele conditii: calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse, sa respecte dimensiunile minime ale parcelei specificate in RGU, fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi sau piete publice.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- a) împrejuriri transparente, de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Privind spațiile verzi autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezentul P.U.Z. are o singura unitate teritoriala UTR1 ce este formata din urmatoarele subzone:

- **LC3** - subzona locuinte colective cu regim de inaltime P+10.
- **V2** – subzona - agrement , sport .
- **M** – subzona locuire - servicii

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole, cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I - Generalități

- art. 1 - Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - Utilizarea funcțională

- art. 4 - Utilizarea funcțională
- art. 5 - Utilizări permise cu condiții
- art. 6 - Interdicții temporare

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- art. 7÷11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24 din RGU
- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14÷16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea art. 27, 28 din RGU
- art. 17÷19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea art. 15, 30÷32 din RGU
- art. 21÷27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, în completarea art. 33÷36 din RGU
- art. 28 - Măsuri de protecție antiseismică

DEROGARI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

Prin derogare se înțelege o modificare doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise / funcțiuni admise cu derogari, aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de înaltime, retrageri fata de limitele laterale si posterioare.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si

- protejarea lor;
- situarea speciala a parcelei în cadrul sectorului într-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.

Derogarea este posibila cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Consiliul Judetean Dolj.

Modificarea mai multor conditii de construire, constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de înaltime, C.U.T., depasirea alinierii spre strada a constructiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale si de spate de proprietate si a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în conditiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- modificarea alinierii spre limitele laterale si posterioara de proprietate este posibila în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectura.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru parti ale unei U.T.R. a reglementarilor aprobate prin P.U.G. trebuie sa asigure unitatea, coerenta si confortul urban atât ale zonei de studiu cât si ale teritoriului învecinat.

Daca modificarea este elaborata pentru parti ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20% o singura data.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

UTR 1 –

LC3 Zona locuinte colective cu regim de înaltime P+10

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona de locuinte colective cu regim de înaltime P+10 este formata de subzona **LC3**.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea în locuinte colective

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii publice;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Pe aceeași parcelă cu locuința se pot realiza și dotări de mică importanță - spații comerciale sau alimentație publică (sub 100 mp), farmacii, cabinete medicale, cabinete notariale etc., construcții pentru activități meșteșugărești cu o suprafață de până la 50 mp.

Aceste funcțiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibrații, noxe și să nu distoneze cu specificul zonei.

În cazul în care pe o parcelă se dorește a se schimba funcțiunea stabilită prin P.U.Z. cu o alta compatibilă, este necesară elaborarea unui nou plan urbanistic zonal pentru subzona în care se înscrie parcela cu noua funcțiune propusă.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- locuințe colective, în subzonele LC3,
- dotări complementare de mică importanță.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6. Interdicții temporare

Interdicția temporară de construire se manifestă în cazul arterelor de circulație propuse pentru extindere în profil transversal sau străpungerilor de străzi noi până la realizarea acestora sau modificarea prin alte documentatii de urbanism.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU și a anexei 3 la RGU: construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât să asigure o însorire optimă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

Planul urbanistic zonal a stabilit trama stradală propusă, precum și caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi. Astfel, în zona vor fi următoarele:

- a) străzi de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru strazile Tei, Trandafirilor, Prelungire Primaverii, Noua 1, Noua 2, Noua 3, profile tip 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;
- b) strazi de categoria a IV-a colectoare cu 1 banda de circulație pentru Aleile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art. 23 din RGU. Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- str. Drumul Muntenilor - limita de împrejurire la 5.00 ml;
- Strada de categoria a III-a propusă în interiorul terenului studiat pentru parcelare - limita de împrejurire la 4,50 ml;

b) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- str. Trandafirilor - limita de construibilitate la 13.00 ml;
- str. Teilor - limita de construibilitate la 9.55 ml;
- str. Noua 1 - limita de construibilitate la 16,00 ml,
- str. Noua 2 - limita de construibilitate la 11,50 ml; 10.00 ml, conform profil 2-2, 3-3 și 4-4.
- Aleea 2 - limita de construibilitate la 8,50 ml;
- Aleea 3 - limita de construibilitate la 8,50 ml;

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului

opus.

Excepție fac:

- subzonele cu clădiri existente limitrofe străzilor care vor trebui lărgite și unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate și documentațiilor de urbanism
- subzonele afectate de străpungerea a noi trasee de străzi, determinat pe baza studiilor de specialitate și a documentațiilor de urbanism (P.U.D.).

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m. Excepție fac construcțiile în regim insiruit.
 - Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,7 - 1,0 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streășina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
 - este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).
- Excepție fac construcțiile în regim insiruit

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

a) Pentru locuințe colective cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile carosabile în interiorul zonelor parcelate vor avea o lățime de minimum 5.00 m, iar pentru aleile cu lungimea mai mare de 25,0 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Planul urbanistic zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. municipiul Craiova și de necesitățile zonei.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Planul urbanistic zonal prevede circulații pietonale în lungul circulațiilor carosabile, dimensionate în funcție de categoria de importanță a străzii. Aceste trotuare au lățimea de 1,00 m la străzi categoria a III-a.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, locuințele individuale pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexă.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice să realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează: Distrigaz Sud, CEZ Distribuție, Romtelecom etc.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

Conform Legii 453/2001, parcelarea este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare destinate construirii, în scopul concesiunii sau vânzării.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 40,0 m pentru clădiri colective regim înalt;
- suprafața minimă a parcelei pentru clădiri colective respectiv va fi de minimum 1400 m²

Parcelările care vor modifica Planul urbanistic zonal prin crearea de noi străzi (altele decât cele propuse prin P.U.Z.) vor trebui să se conformeze prevederilor Legii 242/2009 art.32.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este de P +10 etaje. H max cornisa(strasina) 36.00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intra în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor;

UTR 1

LC3 Zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+10

P.O.T. maxim = 20%

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim = 2.20

Nota: În stabilirea Coeficientului de utilizare al terenului - C.U.T. nu a fost inclus subsolul.

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33 și RLU privind parcarile.

Garajul se poate realiza în volumul locuinței (la parter sau subsol) sau în construcție independentă. Amplasarea acestuia pe parcelă se va face retras de la stradă și nu în fața casei, la stradă.

Pentru locuințele individuale se va respecta RGU art.33 și RLU privind parcarile.

În cazul în care pe parcelă se realizează o dotare cu caracter public este necesară prevederea de locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii (pe parcelă), precum și în locuri de parcare pentru vizitatori (clienți, pacienți) adiacente drumului public.

Art. 26. Spații verzi - conform RGU art. 34.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile să aibă următoarele caracteristici pentru locuințele individuale:

- la stradă:
 - gard viu
 - h maxim 1,50 m
- între parcele, lateral sau în spatele parcelei
 - gard viu
 - h maxim 1,5 m

Pentru ambele situații, aspectul împrejmuirilor se vor supune aceluiași exigențe.

Art. 28. Măsurile de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2006 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 40,0 m la stradă minim pentru construcție și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu 35.00 m);
- suprafața de minim 1400 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile care se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2006
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Cai de comunicație și transport

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Caiile de comunicație și transport sunt reprezentate de:

- cai de comunicație rutieră existentă;
- cai de comunicație rutieră propusă;

Art. 2. Funcțiunile complementare :

- servicii compatibile cu caiile de comunicație

- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 3 . Utilizările propuse sunt:

- refugii și treceri pentru pietoni;
- rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public – categoriile I-IV proiectate conform normelor specifice în vigoare.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții – conform art. 11 din RGU.

Nu este cazul

Art. 5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

UTR 1

V2 Zona Sport , Agreement

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona Sport , Agreement este formată de subzona V2.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este realizarea de terenuri de sport și locuri de joacă

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii publice;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile,
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Pe aceeași parcelă se pot realiza dotări de mică importanță - spații anexe (sub 100 mp), vestiare, spații tehnice, mobilier urban.

Aceste funcțiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibrații, noxe și să nu distoneze cu specificul zonei.

În cazul în care pe o parcelă se dorește a se schimba funcțiunea stabilită prin P.U.Z. cu o alta compatibilă, este necesară elaborarea unui nou plan urbanistic zonal pentru subzona în care se înscrie parcela cu noua funcțiune propusă.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- terenuri de sport, locuri de joacă, mobilier urban,
- dotări complementare de mică importanță.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6. Interdicții temporare

Interdicția temporară de construire se manifestă în cazul arterelor de circulație propuse pentru extindere în profil transversal sau străpungerilor de străzi noi până la realizarea acestora sau modificarea prin alte documentații de urbanism.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform RGU.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

Planul urbanistic zonal a stabilit trama stradală propusă, precum și caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi. Astfel, în zona vor fi următoarele:

- c) străzi de categoria a III-a – colectoare
- d) străzi de categoria a IV-a colectoare cu 1 bandă de circulație pentru Aleile 2, 3 .

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art.23 din RGU.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter optional. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

Aleile carosabile în interiorul zonelor parcelate vor avea o lățime de minimum 5.00 m, iar pentru aleile cu lungimea mai mare de 25,0 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Planul urbanistic zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. comuna Podari și de necesitățile zonei.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa “Reglementări - zonificare funcțională” după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Planul urbanistic zonal prevede circulații pietonale în lungul circulațiilor carosabile, dimensionate în funcție de categoria de importanță a străzii. Aceste trotuare au lățimea de minim 1,00 m la străzi categoria a III-a.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, locuințele individuale pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexă.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice să realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează: Distrigaz Sud, CEZ Distribuție, Romtelecom etc.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

Conform Legii 453/2001, parcelarea este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare destinate construirii, în scopul concesiunii sau vânzării.

Parcelările care vor modifica Planul urbanistic zonal prin crearea de noi străzi (altele decât cele propuse prin P.U.Z.) vor trebui să se conformeze prevederilor Legii 242/2009 art.32.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este de P. H max cornisa(strasina) 4.00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiectia la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei.

UTR 1 Sub zona sport - agrement cu regim de înălțime P

V2

P.O.T. maxim = 10%

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

UTR 1 Sub zona sport - agrement cu regim de înălțime P

V2

C.U.T. maxim = 0.1

Art. 25. Parcaje –

. Nu este cazul

Art. 26. Spații verzi - conform RGU art. 34.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul activitate prevăzută,

Art. 27. Împrejmuiuri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile să aibă următoarele caracteristici:

- la stradă:
 - gard transparent
 - h maxim 3.00 m
- între parcele, lateral sau în spatele parcelei
 - gard transparent
 - h maxim 3.0 m

Pentru ambele situații, aspectul împrejmuirilor se vor supune aceluiași exigențe.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2006 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se fac la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Funcție de specificul activității desfășurate

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2006
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Cai de comunicație și transport

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Caile de comunicații și transport sunt reprezentate de:

- cai de comunicație rutieră propusă;

Art. 3. Funcțiunile complementare :

- servicii compatibile cu cai de comunicație
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- refugii și treceri pentru pietoni;
- rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public – categoriile III și IV proiectate conform normelor specifice în vigoare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții – conform art. 11 din RGU.

Nu este cazul

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice va ține cont de prevederile art. 18 din RGU.

Art. 8. Amplasarea construcțiilor, se va face cu respectarea prevederilor art. 23 și 24 din RGU;

Art. 9. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Art. 10. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Art. 11. Parcelare - conform RGU art.30, pentru construcțiile aferente cailor de comunicație.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art.31.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor - conform RGU art. 32.

Art. 14. Parcaje - conform RGU art.33 și RLU privind parcarile.

Art. 15. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

UTR 1

M Zona mixta locuire servicii

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Zona de locuinte si servicii P+3 .

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire / servicii

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii publice;
- spații verzi amenajate în incintă;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Pe aceeași parcelă se pot realiza locuințe și dotări - spații comerciale sau alimentație publică , farmacii, cabinete medicale, cabinete notariale etc., construcții pentru activități meșteșugărești sau mică industrie.

Aceste funcțiuni complementare trebuie să nu producă zgomot, vibrații, noxe și să nu distoneze cu specificul zonei.

În cazul în care pe o parcelă se dorește a se schimba funcțiunea stabilită prin P.U.Z. cu o alta compatibilă, este necesară elaborarea unui nou plan urbanistic zonal pentru subzona în care se înscrie parcela cu noua funcțiune propusă.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt:

- locuințe ,
- dotări complementare de mică importanță.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6. Interdicții temporare

Interdicția temporară de construire se manifestă în cazul arterelor de circulație propuse pentru extindere în profil transversal sau străpungerilor de străzi noi până la realizarea acestora sau modificarea prin alte documentatii de urbanism.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU și a anexei 3 la RGU:

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii:

Planul urbanistic zonal a stabilit trama stradală propusă, precum și caracteristicile geometrice ale fiecărei străzi. Astfel, în zona vor fi următoarele:

- e) străzi de categoria a III-a - colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 1 pentru strazile Tei, Trandafirilor, Prelungire Primaverii, Noua 1, Noua 2,

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art.23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al construcțiilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- str. Trandafirilor - limita de construibilitate la 13.00 ml;
- str. Teilor - limita de construibilitate la 9.55 ml;
- str. Noua 1 - limita de construibilitate la 16,00 ml,
- str. Noua 2 - limita de construibilitate la 11,50 ml; 10.00 ml, conform profil 2-2, 3-3 și 4-4.

Autorizația de construcție se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Excepție fac:

- subzonele cu clădiri existente limitrofe străzilor care vor trebui lărgite și unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de specialitate și documentațiilor de urbanism
- subzonele afectate de străpungerea a noi trasee de străzi, determinat pe baza studiilor de specialitate și a documentațiilor de urbanism (P.U.D.).

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban:

- asigurarea însoririi și iluminatului natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcțiile de pe aceeași parcelă distanța este egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m. Excepție fac construcțiile în regim insiruit.
 - Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății:
 - este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane;
 - este de 0,7 - 1,0 m pentru fațade fără ferestre sau balcoane (mai mare decât streșina pentru ca apa sau zăpada de pe acoperiș să cadă în propria curte);
 - este pe hotar pentru calcan (cu acordul vecinului pentru amplasare și organizare de șantier).
- Excepție fac construcțiile în regim insiruit

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de

stingerea incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

a) Pentru locuințe colective cu acces și lot propriu se vor asigura acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile carosabile în interiorul zonelor parcelate vor avea o lățime de minimum 5.00 m, iar pentru aleile cu lungimea mai mare de 25,0 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Planul urbanistic zonal stabilește trama stradală pentru zona studiată, dimensionată funcție de prevederile P.U.G. municipiul Craiova și de necesitățile zonei.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Planul urbanistic zonal prevede circulații pietonale în lungul circulațiilor carosabile, dimensionate în funcție de categoria de importanță a străzii. Aceste trotuare au lățimea de minim 1,00 m la străzi categoria a III-a.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care aceste rețele nu există în zonă, locuințele individuale pot fi autorizate în următoarele condiții.

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexă.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice să realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art.29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează: Distrigaz Sud, CEZ Distribuție, Romtelecom etc.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30

Conform Legii 453/2001, parcelarea este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare destinate construirii, în scopul concesiunii sau vânzării.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 40,0 m pentru clădiri colective regim înalt;
- suprafața minimă a parcelei pentru clădiri colective respectiv va fi de minimum 1400 m²

Parcelările care vor modifica Planul urbanistic zonal prin crearea de noi străzi (altele decât cele propuse prin P.U.Z.) vor trebui să se conformeze prevederilor Legii 242/2009 art.32.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor - conform RGU art. 31.

Regimul maxim de înălțime este de P +3 etaje. H max cornisa(strasina) 14.00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea gurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2.

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită; Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor;

UTR 1

M Zona mixta locuinte servicii

P.O.T. maxim = 40%

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință;

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor,

spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim = 1.60

Nota: In stabilirea Coeficientul de utilizare al terenului - C.U.T. nu a fost inclus subsolul.

Art. 25. Parcaje - conform RGU art.33 si RLU privind parcarile.

Garajul se poate realiza în volumul locuinței (la parter sau subsol) sau în construcție independentă. Amplasarea acestuia pe parcelă se va face retras de la stradă și nu în fața casei, la stradă.

Pentru locuințele individuale se va respecta RGU art.33 si RLU privind parcarile.

În cazul în care pe parcelă se realizează o dotare cu caracter public este necesară prevederea de locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii (pe parcelă), precum și în locuri de parcare pentru vizitatori (clienți, pacienți) adiacente drumului public.

Art. 26. Spații verzi - conform RGU art. 34.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile să aibă următoarele caracteristici pentru locuințele individuale:

- la stradă:
 - gard viu, gard prefabricat, zidarie, metal
 - h maxim 2,00 m
- între parcele, lateral sau în spatele parcelei
 - gard viu, gard prefabricat, zidarie, metal
 - h maxim 2,00 m

Pentru ambele situații, aspectul împrejmuirilor se vor supune aceluiași exigențe.

Art. 28. Măsurile de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Codului P 100-1/2006 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se face la:

- a) - caracteristicile amplasamentului
- b) - caracteristicile construcției

A. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcție și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;
- suprafața de minim 250 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

B. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Codul P 100-1/2006
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului
- materialele utilizate să fie durabile.

Cai de comunicatie si transport

Capitolul I - Generalități

Art. 1. Caile de comunicatii si transport sunt reprezentata de:

- cai de comunicatie rutiera existenta;
- cai de comunicatie rutiera propusa;

Art. 2. Funcțiunile complementare :

- servicii compatibile cailor de comunicatii
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 3 . Utilizările propuse sunt:

- refugii si treceri pentru pietoni;
- retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public – categoriile I-IV proiectate conform normelor specifice in vigoare.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții – conform art. 11 din RGU.

Nu este cazul

Art. 5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

INTOCMIT:

Arh. Ștefarta Emilian

