



# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S=1632mp) SI SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE TEREN INTRAVILAN PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=4713mp)**
- Amplasament **Com. Gorgota, Sat Potigrafu, T 46, P A 469/22, De 471, Ds 85, Jud. Prahova., NC. 22640, 22645, 23009**
- Beneficiar: **MATEESCU MARIN , MATEESCU FILIMON , MATEESCU ORTANSA**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **Noiembrie. 2017**

## ***1.2. Obiectul documentatiei***

---

- Prezenta documentatie privind intocmire **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S=1632mp) SI SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE TEREN INTRAVILAN PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=4713mp)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarilor., de a-si construi case pe acest amplasament, dupa iesirea din indiviziune.

## ***1.3. Surse documentare***

---

- Planul Urbanistic General al comunei Gorgota;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiu de fundamentare a circulatiei
- Studiu geotehnic
- Aviye detinatori retele
- Deplasari in teren

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### ***2.1. Evoluția zonei***

---

- Terenul studiat în suprafață totală de 4713 mp este:
  - - partial (S=2368mp aferentă NC22645 si 1232 mp aferentă NC22640) proprietatea Mateescu Pătrana, Mateescu Marin, Mateescu Filimon Flavius, Mateescu Ortansa Elena conform Titlului de Proprietate nr.49379/10.01.1996 emis de CJPSDDPAT Prahova, a Contractelor de Vânzare Cumpărare autentificate cu nr.1163/ 30.04.2014 la SPN Meiroșu Mihai Gabriel din mun.Ploiești si nr 491 / 03.07.2018 la SPN Mierosu Carmen din mun. Ploiesti și a extraselor de carte funciară pentru informare nr.59002 și nr.59001/02.07.2018 emise de BCPI Ploiești;
  - - partial (S=247 mp -aferentă De471) propus fi inclus in inventarul domeniului public al comunei Gorgota conform adeverinței nr.6770/ 19.11.2018;
  - - și parțial (S=866 mp - aferentă Ds85) domeniul public al comunei Gorgota conform HGR nr.1359/2001 cu modificările și completările ulterioare și a extrasului de carte funciară de informare nr.59003/02.07.2018 emis de BCPI Ploiești .
- 

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat, are o formă dreptunghilara.

Este amplasat în nord-estul satului Potigrafu.

vecini:

- la Sud Ds 85
- la Nord– De 471
- la Est – Andrei Grigore T46 , A469/23
- la Vest - Lazar Ion T46 , A469/21

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul se prezinta relativ plat cu o diferenta maxima de nivel de 1,4m de la Nord la Sud

## **2.4. Circulația**

Terenul studiat are acces din Ds 85 si De 471

Ds 85, in prezent este asfaltat (var 5,8m-6,6 m) incadrat cu spatii verzi dispunand de o latimea cadastrala variabila intre 9,70 m si 12.00 m , conform profil 1-1 –existent

De 471, in prezent este pietruit dispunand de o latimea cadastrala de 4,00 m , conform profil 2-2 –existent

Prin PUG a fost reglementat pentru Ds85 un profil de 20m intre aliniamente compus din:5.5m parte carosabila, 2x0.75m acostamente, 2x1-1.5m santuri, 1x1 trotuar, 1x1 spatiu verde si 2x4m-4.5m spatiu verde variabil

Pentru De471 distanta inte aliniamente a fost reglementata la 20m compusa din:3,5m parte carosabila, 2x0.75m acostamente, 0.75/1m santuri, 0.5/0.75 trotuar si 2x6m sptiu verde

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat ca si restul terenurilor din zona sunt destinate culturilor agricole.

## **2.6.Echiparea edilitară**

In zona teritoriului studiat exista retele de:

- energie electrica-LEA 20kV si LEA 0,4kV
- apa-retea distributie apa.
- gaze naturale-retea distributie gaze naturale -Dn90mm

## **2.7. Probleme de mediu**

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarie , sprjinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii de noi obiective si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana cu diferente de nivel de maxim 1,4m. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate fiind incadrat in categoria geotehnica 1-risc geotehnic redus.

In forajul executat a fost identificata urmatoarea coloana litologica:

-0.00m-0.30m-sol vegetal

-0.30-3.00-argila plastic vartoasa cafenie

TC=1.0

Ag=0.35g

### **3.2. Prevederi ale P.U.G**

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat partial in intravilan 2834 mp in UTR 1a cu urmatoarea zonare functionala:

-Zona locuinte si functiuni complementare cu : POT max=30%, CUT max=0,9, Rh max=P+2, Hmax=12m

-Zona cai de comunicatii rutiere

Conform profil PUG 4-4 aliniamentul la DS85 este la 10m din ax iar la De471 , conform profil 5-5 aliniamentul este la 10.5m din ax. Retragerea fata de aliniamentul la Ds85 este de 3m.

Conform PUG terenul este partial in zona de protectie a LEA 20kV si in zona de protectie sanitara a unui put de apa

Categoria de folosinta a terenului este arabil si drum.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri agricole

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

1. Ds85 se propune amenajat la 9.7-12m cu doua fire de circulatie conform profil 1-1 propus avand urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila

2 x 0,75 rigole de acostament

1x 1,00 m trotuar stanga

Var 0,05-2,15 m spatiu verde stanga

Var 0.15-0.35m spatiu verde dreapta

Racordarea dintre carosabilul Ds 85 si trama stradala propusa se va realiza prin raze de 6,00 m.

2. De471 se propune amenajat la 8m intre aliniamente cu doua fire de circulatie conform profil 2-2 propus avand urmatoarele elemente :

5,50 m parte carosabila  
2 x 0,75 rigola de acostament  
1 x 1,00 trotuar-dreapta

. Se va decala axul existent in stanga cu 0,50 m pentru realizarea largirii simetric fata de axul cadastral , astfel se observa afectarea limitelor de proprietate adiacente cu latimea de 2,00 m

Racordarea dintre carosabilul De 471 si trama stradala propusa se va realiza prin raze de 6,00 m.

3. Drumul nou propus se propune amenajar cu un fir de circulatie ce va deservi cele 3 parcele propuse conform profil A-A avand urmatoarele elemente :

3,50 m parte carosabila  
1 x 1,00 trotuar dreapta  
Ampriza totala fiind de minim 4,50 .

Acest drum de acces se va racorda la carosabilul De 471 prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 3,50 m.

Lungimea drumului de acces ce va deservii cele 3 parcele este de 210 m si se prevede o platforma de incrucisare cu dimensiunile de 10,00 m x 2,50 m ce va folosi si ca acces catre lotul 1 si 2 si o platforma de incrucisare cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m ce va folosi ca acces catre lotul 3.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici**

Terenul propus pentru extindere a intravilanului va apartine unui nou UTR 1a1 , cu indicatori urbanistici POT. Max.=30% , CUT. Max.= 0.9 , R.H. max. = 12m,, H max cornisa =9m, P+2

-Retrageri de la aliniament 4m la Ds85, 3m la De471 si 2m la drum nou creat

-Retrageri laterale 5m, retrageri posterioare 2m

<b>Bilant teritorial</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
<b>Zona functionala</b>	<b>S (mp)</b>	<b>%</b>	<b>S(mp)</b>	<b>%</b>
<b>TA-teren agricol in extravilan</b>	<b>1505.85</b>	<b>31.95</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>TC-teren ocupat de cai de comunicatii in extravilan</b>	<b>376.20</b>	<b>7.99</b>	<b>281</b>	<b>5.97</b>
<b>L-Zona locuinte si functiuni complementare</b>	<b>1894.85</b>	<b>40.20</b>	<b>2559</b>	<b>54.29</b>
<b>Ccr-Zona cai de comunicatii rutiere</b>	<b>936.10</b>	<b>19.86</b>	<b>1873</b>	<b>39.74</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4713</b>	<b>100</b>	<b>4713</b>	<b>100</b>

**Se propun 3 loturi pentru locuinte cu :**

**Lot 1- 853.00 mp**

**Lot 2-853.00 mp**

**Lot 3-853.00 mp**

### *Si lotul pentru cai de comunicatie rutiera*

#### **3.6. Circulatia terenurilor**

Prin PUZ se propune trecerea din proprietatea beneficiarilor in domeniul public a 1042mp pentru modernizarea De471 si amenajarea drumului nou propus

---

## **CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energie electrica-Extindere retea LEA 0.4kV existenta la Ds85
- b) Alimentarea cu apă. – Extindere de la retea locala existenta la Ds85
- c) Gaze naturale. – extindere din retea Dn 90mm existenta la Ds85.
- d) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala.
- e) Canalizare. Se va asigura in sistem propriu cu fose septice vidanjabila si racordarea la retea de canalizare a localitatii dupa realizarea acesteia.

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

### **NORME DE TRAFIC**

Circulatia adusă de investiția ce urmează a se materialize pe amplasament nu va fi mai mare de 6 autoturisme/zi.

### **IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului

**ÎNTOCMIT**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**







## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 1a1

### CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN (S=1632mp) SI SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA TEREN INTRAVILAN PENTRU ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst=4713mp)**

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

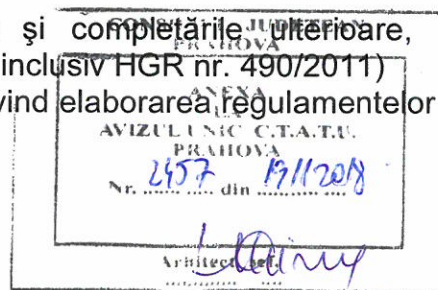
1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

#### 1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ( inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000



- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor din România (MO 577/13.08.2010 )

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată pentru locuințe și funcțiuni complementare și cai de comunicații rutiere.

1.3.2. Se propune următoarea zonificare funcțională în cadrul UTR 1a1:

- Lm-ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- CCr –ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE

Terenul din extravilan se va reglementa pentru

TC-Teren ocupat de cai de comunicații în extravilan

- Au fost create 3 parcele pentru locuințe și zona de cai de comunicații rutiere.

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

## **CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

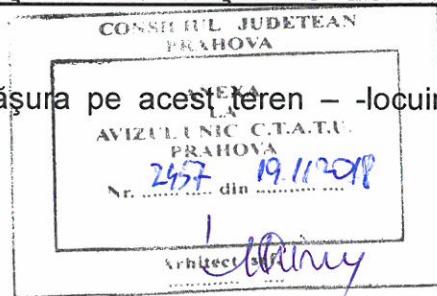
Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – -locuințe individuale





2.1.2. Zona studiată se află în UTR nr.1a -zona locuinte si functiuni complementare si zona cai de comunicatii rutiere in intravilan si in extravilan .

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

Avand in vedere ca amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 1-risc geotehnic redus nu avm riscuri naturale

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu:

- in zona analizata prin plan nu au fost identificate riscuri pentru sanatatea umana;
  - zona studiată in cadrul planului mentionat nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata conform legislatiei in vigoare;
  - din analiza planului conform criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potentiale prevazute in Anexa I a H.G. nr. 1076 / 2004 s-a constat ca planul nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului si nu prezinta efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat
- amplasamentul se afla in afara zonei de protective a LEA 20kV .

## **CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

- ZONĂ LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - **Lm**
- CAI DE COMUNICATII - **CCr**

Terenul din extravilan se va reglementa pentru:

**TC**-Teren ocupat de cai de comunicatii in extravilan

**U.T.R. 1a1**

## **CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE**

### **4.1. Lm - ZONA LOCUINTE SI FUCTIUNI COMPLEMENTARE**

#### **a) Generalități**

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activități liberale la parterul locuintelor
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

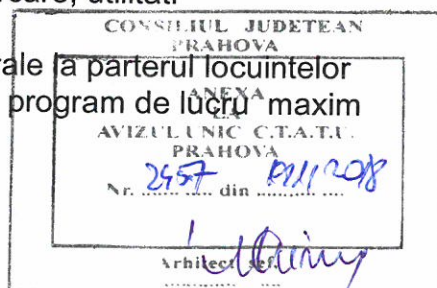
#### **b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

b.1. Utilizări permise

- locuinte individuale amplasate in sistem izolat
- anexe gospodaresti (foisoare, magazii depozitare, bucatarii de vara, piscine)
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiții

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din acesta si cu un program de lucru maxim 8-19





- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului
  - Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse
- b.3. Utilizari interzise
- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat
  - locuinte cuplate sau insiruite

### **c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

##### c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 5.3-7.4 m din axul propus al Ds85, 2.75m din axul drumului nou propus, respectiv 5.25m in zona alveolelor si 4.50m din axul propus al De471.

##### c.1.3. Amplasarea față de aliniament

- Constructiile se vor amplasa retras fata de aliniamentul la Ds85 cu minim 4m, 3m la De471 iar fata de aliniamentul la drumul nou propus la minim 2m

##### c.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragererile laterale vor fi de 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice si cea posterioara va fi de minim 2m conform plansei de Reglementari Urbanistice .
- Distanta între 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inalimea celei mai inalte dar nu mai puțin de 3m

#### **c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public
- Drumul nou propus se va autoriza si amenaja concomitent cu prima unitate locativa

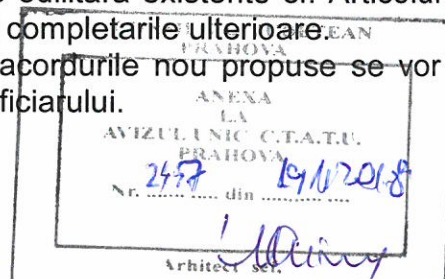
##### c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public

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

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

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



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

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliate propuse

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

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public și apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

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

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

#### **c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

##### **c.4.1. Parcelarea**

Se vor crea 3 loturi pentru locuinte cu urmatoarele suprafete :

**- Lot 1-853.00 mp**

**-Lot 2-853.00 mp**

**-Lot 3-853.00 mp**

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

-regimul de înălțime maxim propus este P+2

- Hmax-coama - 12,0 m; Hmax cornisa = 9,0 m

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

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

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor si acoperișurilor false);

- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);

- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;

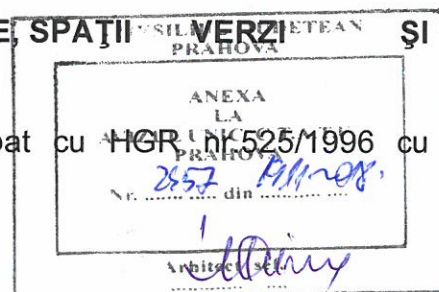
- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =30% și C.U.T. max = 0.90.

#### **c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

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





- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori

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

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 20%.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu  $H_{max}=1,8m$ ;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

#### **4.2. -Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

##### **TC-Teren ocupat de cai de comunicatii in extravilan**

###### a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

###### b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi aferente drumului

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- accese auto cu conditia realizarii in baza unui proiect de drumuri

b.3. -Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

#### **c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor**

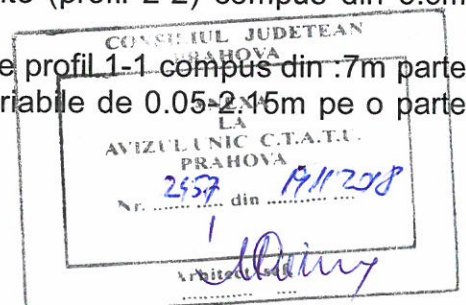
##### **c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru drumul nou propus se propune un prospect cu 4.5m (profil a-a) între aliniamente, 1 fir de circulație de 3.5m și o rigola pietonală de 1m și cu două spații de întâlnire.

-De471 este propus a se amenaja la 8m între aliniamente (profil 2-2) compus din 5.5m parte carosabilă, 2x0.75m rigole, 1m trotuar pe o parte

-Ds85 se propune a fi amenajat la 9.7-12m între aliniamente, profil 1-1 compus din 7m parte carosabilă, 2\*0.75m santuri, 1m trotuar și spații verzi variabile de 0.05-2.15m pe o parte respectiv de 0.15-0.35m pe cealaltă parte.





## c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord de 6m propuse in studiul de fundamentare a circulatiei

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

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

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

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

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

- Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu  $H_{max}=1,8m$

Proiectat,

arh. Bogdan Georgescu

