

MUNICIPIUL PLOIESTI

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI  
RECONVERSIE FUNCTIONALA  
PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL-  
PLOIESTI, STR. GAGENI, NR.**

**98,98A,102,102B**

**PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE  
*REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI  
REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL***

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CUPRINS**

#### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

**1. DOMENIU DE APLICARE**

**2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

**3. CONDITII DE APLICARE**

**4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

**5. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE , SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### **II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

## **I. PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament a fost intocmit pentru a fi aplicat in interiorul parcelei studiate in prezentul PUZ, parcela ce cuprinde terenuri aflate in domeniului privat si public al Municipiului Ploiesti precum si in proprietatea unor persoane fizice si juridice.

**Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele parcelei studiate prin PUZ:**

La nord-est, est si sud-est	- albia Paraului Dambu
La sud	- teren aflat in proprietatea Companiei de constructii cai ferate Bucuresti
La sud-vest	- strada Gageni si respectiv Cramele Halewood si Spitalul Judetean
La vest, nord-vest si nord	- limita administrativa a municipiului

### **2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

**2.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliaza, actualizeaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zonele si subzonele functionale propuse.

Suportul grafic pentru acestea il constituie **plansa 3 – ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE**

### **3. CONDITII DE APLICARE**

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism precum si o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate in vigoare (ordinul Ministerului Sanatatii 536/1997, hotarari de guvern, hotarari ale consiliului local, etc.) si le detalieaza.

**3.2.** Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul regulamentului.

#### **4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

**4.1.** Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire , inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei , POT, CUT.

**4.2.** Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare
- dimensiuni sau forme ale parcelelor studiate care vor fi modificate in viitor prin Hotarare de Consiliu Local
- obiective cu destinatii semnificative pentru municipiu sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala sau a orasului.

Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

- modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt posibile pe baza unor Planuri urbanistice de Detaliu – PUD, insotite de ilustrare de arhitectura, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.
- modificarea uneia dintre conditiile stipulate în prezentul PUZ privind functiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti in conformitate cu legile in vigoare.

## **5. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

**5.1.** Impartirea si delimitarea in zone si subzone functionale a parcelei studiate a avut la baza impartirea si delimitarile in loturi de teren facuta in cadrul **PUZ-Ansamblu rezidential EDEN**, a actului de dezmembrare nr. 3134 /26.11. 2012 si a actului aditional nr. 3159/ 28.11.2012, extrasul de carte funciara nr. 56979, emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara si incheierii nr. 61070/22.09.2008, si incheierii nr. 61054/17.09.2008.

**5.2.** Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele **ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**:

### **L – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Cu urmatoarea subzona:

**Li – subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M - P+2)**

### **IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Cu urmatoarele subzone:

**ISc – subzona servicii comerciale**

**ISp – subzona institutii si servicii publice**

**ISpm-r – subzona institutii si servicii publice de interes municipal – cu restrictie de construire pana la intocmirea unui PUD**

### **T – ZONA OBIECTIVE TRANSPORTURI**

Cu urmatoarea subzona:

**Ttp – subzona terminal auto si parcaje**

### **V – ZONA SPATIILOR VERZI**

Cu urmatoarele subzone:

**Vpgp – subzona parcuri si gradini publice**

**Vca – subzona spatii verzi de protectie - cursuri de apa**

**Vim – subzona spatii verzi de protectie – institutii medicale**

**Vr – subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere**

## II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

### **L – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Li – subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari (P+1+M – P+2)**

#### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Locuinte individuale pe lot propriu
- Amenajari aferente locuintelor : alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate
- Imprejmuiri.

##### **Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Locuinte cu partiu special care sa includa spatii pentru practicarea unor profesii liberale (birou notarial, de avocatura, cabinet medical, farmacie, atelier de arhitectura sau pentru arte plastice) sau pentru sedii de firma in limita a 35% din suprafata utila a locuintei
- Sedii ale unor firme de proiectare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depasasca 150mp ADC si sa nu genereze transporturi grele
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi se transformare, microstatie epurare, microstatie pompare, etc.) care sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire
- Oricare dintre functiunile prevazute la Art. 1 si 2 cu conditia respectarii avizului Administratiei Nationale “**Apele Romane**” ce impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.
- Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SRL se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea

Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.

### **Art. 3 UTILIZARI INTERZISE**

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza (locuirea)

## **SECTIUNEA II**

### **CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme, dimensiuni).**

Parcelarea terenului studiat a fost realizata in cadrul **PUZ-Ansamblu rezidential EDEN**. In functie de acesta parcelare initiala au fost construite si locuintele existente pe teren in momentul de fata.

In cadrul prezentului PUZ au fost preluate dimensiunile fronturilor parcelelor pentru toate locuintele deja construite, neexistand posibilitatea modificarii acestora.

Pentru zonele inca neconstruite cuprinse in cadrul acestei subzone functionale vor fi mentinute dimensiunile parcelelor stabilite in cadrul parcelarii realizate in cadrul **PUZ-Ansamblu rezidential EDEN** si pentru terenurile pe care in PUZ-ul initial erau prevazute locuinte colective se propune prin prezentul PUZ o parcelare pentru locuinte individuale. I

Noile parcele vor indeplinii cumulativ urmatoarele conditii:

- pentru regimul de construire izolat sau cuplat vor avea frontul la strada de minimum 12m si o suprafata de minimum 200mp;
- pentru regimul de construire insiruit vor avea frontul la strada de minimum 8m si o suprafata de minimum 150mp;

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public al Municipiului Ploiesti ocupat de circulatiile rutiere si pietonale propuse si domeniul privat al diverselor persoane fizice ce vor intra in posesia parcelelor de teren .**

Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.

Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5m fata de aliniament si retrageri de minimum 5m si respectiv 3m fata de aliniament (vezi plansa 4 ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI URBANISTICE)

#### **Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI**

Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent.

Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale

- in regim izolat cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00m; se recomanda ca noile constructii sa se realizeze fara a genera calcane vizibile din spatiul public
- in regim cuplat constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00m; cladirile vor fi realizate astfel incat sa nu genereze calcane vizibile din spatiul public

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### **Art. 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- inaltimea maxima admisa va fi de P+1+M, P+2

#### **Art. 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se va urmări ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat,etc.)

#### **Art. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Fiecare parcela va beneficia de acces din spatiul public



- Pentru constructiile insiruite deja realizate pe parcelarea initiala, se recomanda amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 3 m care sa asigure un al doilea acces pe latura din spate a loturilor, pentru interventii in situatii de urgenta. In multe din cazuri nu se va putea realiza acest tip de circulatie pentru ca fie nu exista spatiul fizic care sa permita realizarea acestora, sau pentru ca o parte din case si loturile aferente au fost vandute in forma aceasta, proprietarii nedorind sa renunte la suprafete de teren care sa fie afectate de aceste alei, in aceste situatii se recomanda realizarea unor garduri despartitoare usoare care sa poata fi usor trecute in cazuri de urgenta.

- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00m latime

#### **Art. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei
- va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele

#### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul locuintelor propuse dar si iluminatului public precum si rețelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulațiilor pietonale);
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;

#### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde
- spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20m

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00m din care un soclu opac de maximum 0,60m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta.
- imprejmuirile pot fi dublate de gard viu

### SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intra în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc.

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

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

Pentru această subzonă funcțională a fost stabiliți indicatori urbanistici în funcție de regimul de construire

Regim de construire	POTmax	CUTmax	H max
<b>Pentru zonele construite</b>			
Însiruite(In)	55%	1,5	P+1+M
Cuplate(C)	50%	1,1	P+1+M
Izolate	50%	1,1	P+1+M
<b>Pentru zonele neconstruite</b>			
Izolate sau/si cuplate – z1	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate – z2	50%	1,5	P+1+M
Izolate sau/si cuplate – z3	50%	1,1	P+1+M
Izolate sau/si cuplate – z4	50%	1,3	P+2
Izolate sau/si cuplate – z5	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate – z6	40%	1	P+2

## **IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

### **ISc – subzona servicii comerciale**

#### **SECTIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Unitati comerciale de interes local si municipal cu produse de larg consum
- Parcaje si rampe de acces la subsoluri
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Imprejmuiri

##### **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Elemente de infrastructura tehnico edilitare necesare functionarii noilor investitii cu conditia neafectarii mediului natural si a imaginii urbane a zonei.

##### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si art.2

## SECȚIUNEA II

### CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

#### **Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme dimensiuni).**

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- suprafața minimă de teren este de 1000mp, cu un front la strada de minimum 30,00m.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT SI FATA DE ARTERELE MAJORE DE CIRCULATIE**

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public ocupat de circulațiile rutiere și pietonale propuse și terenul cuprins în această subzonă funcțională, teren aflat în proprietatea privată a municipiului.

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni comerciale de interes general se vor amplasa retrase de la aliniamentul străzii principale de acces în cartier la o distanță de minimum **3,00m**
- noile construcții vor fi retrase cu cel puțin **25,00m** față de axul străzii Gageni, pentru a fi rezervat teren pentru sistematizarea și modernizarea ulterioară a acestei axe rutiere majore.

#### **Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m,

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

#### **Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 6,00m pe parcelă
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- În interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfa pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al cumparatorilor

#### **Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri având capacități după cum urmează:  
*a) un loc de parcare la 100mp sup. desfasurata pentru unitati de pana la 400mp*  
*b) un loc de parcare la 50mp sup. desfasurata pentru unitati de 400mp-600mp*  
*c) un loc de parcare la 25mp sup. desfasurata pentru unitati de 600mp-2000mp*  
*d) un loc de parcare la 20mp sup. desfasurata pentru pentru unitati de peste 2000mp*
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol . *(Pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut parcajele la sol vor fi prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.*

#### **Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisă la cornișă pentru construcțiile cu acoperișul rezolvat în sarpantă este de **10,00m**, în timp ce înălțimea maximă admisă la coama va fi de **13,00m**, în timp ce pentru cele cu acoperișul rezolvat în terasă înălțimea maximă va fi de **10,00m** măsurată la nivelul terasei.

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de bună calitate;
- se interzice folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și de asemenea se interzice folosirea unor materiale de construcție precare (tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul noilor constructii dar si iluminatului public precum si rețelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- vor fi prevazute amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor re folosibile;

### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcare și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- gardurile pentru laturile aflate la strada Gageni si la strada principala de acces in cartier, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorativ si o inaltime de maximum 1,80m, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m si partea superioară transparenta va fi realizată din materiale de foarte buna calitate, preferabil fier forjat
- pentru celelalte laturi ale parcelei gardul va putea avea inaltimea de max. 2,00m si va fi transparent
- toate imprejmirile vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20m catre zonele de circulatie pietonala, permitand astfel vizibilitatea catre interiorul parcelor.

### **SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

##### **POT maxim = 35%**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0m<sup>2</sup> intra în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc.

#### **Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

##### **CUT maxim = 0,7**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

## **ISp – subzona institutii si servicii publice**

### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art. 1. UTILIZARI ADMISE**

- Institutii si servicii publice
- Parcaje si rampe de acces la subsoluri
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Imprejmuiri

#### **Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Unitati medicale noi sau anexe/ pavilioane ale Spitalului Judetean care insa sa nu prezinte riscuri biologice pentru zona de locuire si pentru care se va amenaja o zona verde de protectie catre vecinatatea cu zona de locuinte

#### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

- Orice activitate care sa genereze elemente de disconfort pentru zona de locuinte din imediata vecinatate; (activitati care genereaza trafic greu, trafic intens, noxe, activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile, activitati care presupun depozitari de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deseurilor urbane, spalatorii auto, antene de transmisiune, etc.)



## **SECȚIUNEA II**

### **CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme, dimensiuni).**

Este considerata construibila in cazul acestei functiuni o parcela cu suprafata de minimum 1000mp:

#### **Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public ocupat de circulatiile rutiere si pietonale propuse si suprafetele de teren incluse in aceasta subzona functionala, terenuri aflate in domeniul privat al municipiului.

Retragerea fata de aliniament va fi de minimum 5,00m.

#### **Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI**

- constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de minimum 3m fata de oricare din cele 3 laturi laterale;

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

#### **Art. 8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înaltimea maxima admisa va fi de P+2

#### **Art. 9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se va urmări ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

- se recomanda ca arhitectura cladirilor propuse sa tina cont de vecinatatile cu care se afla in relatie de covizibilitate astfel incat sa fie creat un ansamblu compozitional general coerent

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;

- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

#### **Art. 10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 3,00m latime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

#### **Art. 11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei sau in locurile special amenajate;
- va fi prevazute locuri de parcare pentru personal dar si pentru vizitatori.

#### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrica, precum si rețelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse.

#### **Art. 13. SPATII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

#### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

- gardurile vor fi transparente, vor avea înălțimea de max. 1,80 m si vor avea un soclu opac de circa 0,60m, pentru latura aflata la drumurile principale, partea superioară a gardului va fi decorativa preferabil a fi realizata din fier forjat; toate imprejmirile vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20m catre zonele de circulatie pietonala, permitand astfel vizibilitatea catre interiorul parcelelor.

### **SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

##### **POT maxim = 35%**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intra în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc.

#### **Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

##### **CUT maxim = 1,1**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

**Ispm-r – subzona institutii si servicii publice de interes municipal –  
cu restrictie de construire pana la elaborarea unui PUD**

**SECTIUNEA I  
UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 1. UTILIZARI ADMISE**

- Institutii si servicii publice de interes municipal si regional
- Parcaje si rampe de acces la subsoluri
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Spatii si amenajari pentru odihna
- Imprejmuiri

**Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Oricare din activitatile mentionate la art. 1 cu conditia intocmirii unui PUD

**Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

- Activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile,
- Activitati care presupun depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, etc.
- Antene si relee de transmisiuni care ar putea afecta sanatatea locuitorilor din zona de locuinte invecinata
- Orice alte activitati care sunt surse de risc tehnologic sau genereaza in mod curent poloare sau trafic greu

## **SECȚIUNEA II**

### **CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme, dimensiuni).**

Parcela de 3,7 ha va putea fi folosita in intregime pentru o investitie de interes major sau va putea fi impartita si reorganizata pentru mai multe investitii mai mici, doar in baza unui PUD aprobat.

#### **Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public ocupat de circulatiile rutiere si pietonale propuse si terenul cuprins cadrul acestei zone functionale aflat tot in domeniul public al municipiului.**

Se va mentine o retragere minima obligatorie de 10m fata de artera de circulatie majora din partea de nord-vest a parcelei.

#### **Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI**

- constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de minimum 5m fata de oricare din cele 3 laturi laterale ale parcelei

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

#### **Art. 8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înaltimea maxima admisa va fi de P+3

#### **Art. 9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se va urmări ca, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, cladirile noi sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii
- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene
- se va sigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri
- in cazul realizarii mai multor investitii se recomanda ca arhitectura cladirilor propuse sa tina cont de vecinatatile cu care se afla in relatie de covizibilitate astfel incat sa fie creat un ansamblu compozitional general coerent
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;

- în proiectarea inițială a clădirilor se vor prevedea sisteme generale de ventilație și condiționare a aerului astfel încât să nu mai fie necesară montarea ulterioară a aparatelor de aer condiționat pe fațadă

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă dintr-o clădire, sau corp de clădire mai înalt.

#### **Art. 10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se recomandă ca amenajarea accesului major pe parcela de 3,7 ha să se facă din artera secundară propusă, aflată în partea de sud-vest a parcelei.
- accesul și modul de organizare a circulațiilor vor fi detaliate prin PUD
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **Art. 11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei
- este obligatorie dimensionarea parcajelor pentru fiecare investiție propusă ținându-se cont atât de personalul instituțiilor și serviciilor respective cât și de numărul de vizitatori generat de acestea.
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol . *(Pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut parcajele la sol vor fi prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrare care să asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime).*

#### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- cablurile de alimentare cu energie electrică, precum și rețelele de telecomunicații vor fi amplasate în subteran (recomandarea fiind ca acestea să fie pozate pe traseele circulațiilor pietonale);
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse.

#### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

#### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

- gardurile vor fi transparente, vor avea înălțimea de max. 1,80 m și vor avea un soclu opac de circa 0,60m;

- se recomanda ca pentru intreaga suprafata , in cazul realizarii mai multor investitii tratarea imprejmuirilor sa fie realizata in mod unitar astfel incat sa se creeze o coerenta a spatiului amenajat
- pentru latura parcelei aflata la artera de circulatie majora, partea superioară a gardului va fi decorativa preferabil a fi realizata din fier forjat; toate imprejmirile vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20m catre zonele de circulatie pietonala, permitand astfel vizibilitatea catre interiorul parcelei

### **SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 40%**

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita.

In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola ale etajelor superioare si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc.

#### **Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim =1,2**

- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei;
- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.

## **T – ZONA OBIECTIVE TRANSPORTURI**

### **Ttp – subzona terminal auto si parcaje**

#### **SECTIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Autogara
- Unitati de alimentatie publica
- Spatii comerciale
- WC public
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Parcaje libere sau acoperite pentru autoturisme, microbuze, autobuze, motociclete, biciclete
- Spatii de odihna acoperite
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Imprejmuiri

##### **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Constructii, elemente si echipamente tehnico-edilitare subterane si supraterane care sunt necesare pentru buna functionare a terminalului la standardele actuale europene (inclusiv panouri fotovoltaice si panouri fonoizolante) cu conditia ca acestea sa nu puna in nici un moment in pericol sanatatea si integritatea fizica a oamenilor , sa nu afecteze mediul natural si imaginea urbana a zonei.
-



### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si art.2

## **SECTIUNEA II**

### **CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme dimensiuni).**

- Parcela de teren aferenta acestei subzone functionale este construibila direct, in baza prezentului regulament doar pentru un proiect unitar pentru intreaga subzona functionala.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT SI FATA DE ARTERELE MAJORE DE CIRCULATIE**

Aliniamentul pentru aceasta subzona este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public ocupat de circulatiile rutiere si pietonale propuse si proprietatea privata a municipiului ce va face parte din aceasta subzona functionala.

- noile constructii vor fi retrase cu cel putin **15,00m** fata de aliniamentul nou propus prin sistematizarea strazii Gageni prin studiul de Circulatie aprobat si preluat in prezentul PUZ. (50,00 m fata de axul strazii Gageni)
- cladirile noi ce vor adaposti functiunile admise conform prezentului regulament se vor amplasa retrase fata de celelalte limite ale subzonei functionale cu minimum **5,00m** de la aliniament

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- clădirile care adapostesc functiuni diferite vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;
- pentru functiuni similare (ex. activitati comerciale) cladirile pot fi amplasate in regim insiruit , dar avand o tratare arhitecturala unitara.

#### **Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea accese carosabile si pietonale din arterele nou propuse.
- organizarea circulatiei in interiorul parcelei dar si accesele majore pe parcela vor fi rezolvate intr-o faza de proiectare ulterioara
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- În interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfa pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al autovehiculelor de transport persoane

#### **Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- pentru zona de terminal auto vor fi realizate locuri de garare și staționare pentru microbuze cu 16-21 locuri și separat pentru autobuze de 40-50 locuri
- se va amenaja o parcare publică cu o capacitate de minimum 60 de autoturisme.
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice. *(Pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca în limita posibilităților parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrale care să asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 0,60 m. înălțime).*

#### **Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisă la cornisa pentru construcțiile cu acoperișul rezolvat în sarpantă este de **10,00m**, în timp ce înălțimea maximă admisă la coama va fi de **13,00m**, în timp ce pentru cele cu acoperișul rezolvat în terasă înălțimea maximă va fi de **10,00m** măsurați la nivelul terasei.

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de bună calitate;
- se interzice folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și de asemenea se interzice folosirea unor materiale de construcție precare (tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

#### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- cablurile de alimentare cu energie electrică pentru consumul noilor construcții dar și iluminatului public precum și rețelele de telecomunicații vor fi amplasate în subteran (recomandarea fiind ca acestea să fie pozate pe traseele circulațiilor pietonale);
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;

- vor fi prevazute amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor re folosibile;

### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomanda ca in limita posibilitatilor parcajele neacoperite amenajate la sol sa fie plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și sa fie înconjurate cu un gard viu de 0,60 metri înălțime;

### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle pentru toate laturile parcelei incadtrata in aceasta subzona functionala vor fi tratate unitar si vor avea un aspect decorativ. Beneficiarul investitiei va opta pentru delimitarea fizica a subzonei in una din urmatoarele variante:

**1.** - imprejmuire cu o inaltime de maximum 1,80m, avand un soclu opac de circa 0,60 m si partea superioară transparentă realizată din materiale de foarte buna calitate, pentru a se mentine in timp aspectul initial, zona fiind o zona de intrare in municipiu. Aceste imprejmuiuri vor fi dublate (in limita posibilitatilor din teren, de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20m catre zonele de circulatie pietonala, permitand astfel vizibilitatea catre interiorul parcelelor.

**2.** – imprejmuire realizata din gard viu si plante ornamentale pentru a genera o imagine „open –space”

- Intrucat in cadrul acestei subzone functionale activitatile desfasurate genereaza noxe, zgomot si vibratii si nu se poate asigura in toate cazurile o distanta de protectie sanitara de 50m (conform. Ordinului 536/1997 al Min. Sanat.)se vor lua masurile necesare pentru protejarea vecinatatilor cu elemente vegetale si/sau panouri fonoizolante in asa fel incat in parcelele invecinate nivelul acustic echivalent continuu (Leq), masurat la 3 m de peretele exterior al cladirilor invecinate la 1,5 m inaltime de sol, sa nu depaseasca 50 dB(A) si curba de zgomot 45. In timpul noptii (orele 22,00-6,00), nivelul acustic echivalent continuu trebuie sa fie redus cu 10 dB(A) fata de valorile din timpul zilei.

### **SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

##### **POT maxim = 40%**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0m<sup>2</sup> intra în suprafața construită.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc.

#### **Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

##### **CUT maxim =1,0**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

## **V – ZONA SPATIILOR VERZI**

### **Vpgp – subzona parcuri si gradini publice**

#### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere
- Amenajari pentru practicarea sportului in aer liber( terenuri de sport, pista role, pista biciclete)
- Mobilier urban
- Locuri de joaca pentru copii
- Amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dodari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc)
- Constructii pentru administratie, intretinere, paza si control
- Punct de informare
- WC public
- Parcaje
- Amenajari cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

##### **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Unitati de alimentatie publica (restaurant, cofetarie, cafenea, terasa, etc.)
- Constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici)

- **Construcțiile și amenajările noi** cu caracter definitiv și care se încadrează la **articolul 2** vor primi autorizație de construcție în **baza unui PUD aprobat** de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Toate construcțiile noi vor trebui să respecte indicatorii urbanistici maximali ce au fost stabiliți prin prezentul PUZ. Calculul acestora se va face prin raportare la toată suprafața subzonei funcționale desemnate în prezentul PUZ.

### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

Orice altă activitate în afara celor prevăzute la art.1 și 2

## **SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **Art. 4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR**

- construcțiile și amenajările noi aprobate să se realizeze conform articolelor 1 și 2, se vor amplasa în regim izolat.

### **Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- circulațiile auto și pietonale vor fi racordate la drumurile publice

### **Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va face doar în locurile special amenajate pe spațiul public

### **Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisă este de P+1

### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor va fi unul de tip tradițional în acord cu zona verde în care se vor amplasa  
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de bună calitate; preferabil din materiale naturale

### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ce se vor realiza în zona

- cablurile de alimentare cu energie electrica a cladirilor si a diferitelor amenajari, cablurile de alimentare ale iluminatului public precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran.
- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- pentru fiecare constructie si amenajare vor fi prevazute spatii pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor re folosibile;
- de-a lungul tuturor aleilor pietonale din parc vor fi prevazute recipiente pentru colectarea deseurilor , urmand ca gunoiul sa fie depozitat si ulterior sortat, pentru reciclarea acestuia.

### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

Pentru amenajarea subzonelor pentru parcuri si gradini publice se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica. In aceste zone suprafata ocupata de plantatii va ocupa o suprafata de minimum 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- gardurile perimetrare ale diverselor obiective din parc care necesita o astfel de masura de protectie vor avea un aspect decorativ. Acestea vor fi transparente si vor avea inaltime de max. 1.50m.
- gardul de delimitare al subzonelor de parc si gradini publice la limita cu spatiul public va avea un aspect decorativ si o inaltime maxima de 2,00m
- gardul de delimitare catre alte zone va fi realizat din panouri de plasa metalica profilata, dar de buna calitate. Aceste imprejmuiri vor fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de maximum 2.00m

### **SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**Calcularea indicatorilor urbanistici s-a făcut pentru întreaga suprafață pentru fiecare din cele 2 parcele încadrate în această subzonă funcțională**

#### **Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 15%**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0m intra în suprafața construită.

#### **Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0,3**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.



## **Vca – subzona spatii verzi de protectie – cursuri de apa**

### **SECTIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Amenajari pentru regularizarea cursului de apa
- Amenajari hidrotehnice
- Circulatii auto si pietonale
- Amenajari pentru odihna si promenada

##### **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Nu este cazul

##### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1

## **Vim – subzona spatii verzi de protectie – institutii medicale**

### **SECTIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Amenajari pentru odihna si promenada

##### **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Nu este cazul

##### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1

## **Vr- subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere**

### **SECTIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Spatii verzi si plantatii de aliniament

##### **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Elemente de infrastrutura tehnico-edilitara, amplasate in subteran, dar care sa nu afecteze vegetatia inalta

##### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1si 2

Intocmit ,

Urb. VLADIMIR CAZAN