

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR N6 – Republicii T17 P106/2

### TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

<b>ARTICOLUL 1</b> <b>DOMENIUL DE APLICARE</b>	<p>Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “atribuire indicatori urbanistici pentru imobilele situate in Bdul Republicii T17 P106/2” situat in Mun. Ploiesti se aplica teritoriului delimitat cu linie continua de culoare galben în planul de <b>U2_Reglementari urbanistice</b> care face parte integranta din documentatia de urbanism mentionata mai sus.</p> <p>Parcelele care au generat studiul sunt identificate prin urmatoarele vecinatati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la nord: nr. cad. 137491 ;</li><li>• la vest: drum de acces privat nr. cad. 139529;</li><li>• la sud: nr. cad. 137480 si 141476;</li><li>• la est: drumul puțurilor – proprietatea municipiului Ploiești</li></ul>
<b>ARTICOLUL 2</b> <b>CONDIȚII DE APLICARE</b>	<p>2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei descrise la art. 1 preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.</p> <p>2.2. Prezentul regulament are un <b>caracter director</b>. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în conținutul regulamentului sau prevazute expres de lege.</p>
<b>ARTICOLUL 3</b> <b>DEROGARI DE LA</b> <b>PREVEDERILE</b> <b>REGULAMENTULUI</b>	<p>3.1. <b>Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire:</b> funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.</p> <p>3.2. <b>Derogări</b> de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- condiții dificile de fundare;</li><li>- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor</li><li>- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului</li></ul> <p>3.3. În toate cazurile documentațiile de urbanism elaborate in scopul aprobarii derogarilor se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.</p>
<b>ARTICOLUL 4</b> <b>CONDITII DE</b> <b>CONSTRUIBILITATE A</b> <b>PARCELELOR</b>	<p>4.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile de construibilitate prevazute in prezentul regulament.</p>
<b>ARTICOLUL 5</b> <b>DIVIZIUNEA TERENULUI</b> <b>IN ZONE, SUBZONE SI</b> <b>UNITATI TERITORIALE DE</b>	<p>5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:</p> <p>(1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;</p>

---

**REFERINTA**

(2) regimul de construire (continuu, discontinuu);

(3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

5.2. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

**IS** – Instituții și servicii de interes general

**IScx** – Instituții și servicii de interes general cu restricții întocmire PUZ/PUD

**L** – Locuințe

**Lmx** – Locuințe cu regim de înălțime mixt

## **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Reglementarile prevazute mai jos se vor aplica terenului studiat delimitat prin linie continua de culoare galben din planşa

### **U2\_Reglementări urbanistice.**

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcelele din zona de studiu.

Funcţiunea dominanta a zonei este pentru institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din :

- institutii publice si servicii si dotari de interes general, cu regim mixt de inaltime;
- institutii publice si servicii si dotari aferente zonelor de locuit.

Funcţiunile complementare admise sunt:

- locuinte
- activitati productive nepoluante,
- cai de circulatie pietonala,
- spatii verzi, scuaruri.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE**

### **ARTICOLUL 6**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri (inclusiv aparthoteluri), pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol si subsol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

### **ARTICOLUL 7**

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU**

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al Primariei municipiului Ploiesti.

<b>CONDIȚII</b>	
<b>ARTICOLUL 8 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	<p>Se interzic orice unitati economice de tip productiv si care genereaza trafic intens.</p> <p>Se interzic orice amenajari provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public, exceptie facand doar amplasamentele aprobate conform legii.</p> <p>Se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare.</p>
<b>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPAREA SI CONFORMAREA CLĂDIRILOR</b>	
<b>ARTICOLUL 9 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b>	<p>Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 100 mp si pentru care adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, exceptând funcțiunea de locuit.</p> <p>In cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.</p> <p>In conditiile parcellarului preexistent, daca se comaseaza doua sau mai multe parcele, conditia de constructibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre latime si adancime nu se mai aplica daca celelalte conditii sunt indeplinite simultan (suprafata).</p>
<b>ARTICOLUL 10 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	<p>Se va respecta alinierea prevazuta conform plansei <b>U2_Reglementari propuse</b> vizate spre neschimbare, si anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pentru strada de acces nou creata se propune o retragere minima conform profilului a-a de 6,0 metri din axul strazii, asigurand o retragere de minim 3,5 m fata de aliniamentul la strada pentru construcțiile situate pe partea dreaptă a străzii și o retragere minima de 8,5 metri din axul strazii, asigurand o retragere de minim 5,0 m fata de aliniamentul la strada pentru construcțiile situate pe partea stângă a străzii.</li> <li>• pentru strada de acces nou creată se propune o retragere minimă conform profilului b-b de 8,5 metri din axul strazii, asigurand o retragere de minim 5,0 m fata de aliniamentul la strada.</li> </ul>
<b>ARTICOLUL 11 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	<p>Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare determinate de respectarea servitutilor impuse prin Codul Civil si anume 2,0 m fata de limita de proprietate.</p>
<b>ARTICOLUL 12 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ</b>	<p>Distantele minime intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela vor fi egale cu ½ din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 metri.</p>

<b>DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	<p>Simultan, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor trebui să respecte normele de prevenire a incendiilor și să permită accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și de forță majoră/calamitate.</p>
<b>ARTICOLUL 13 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	<p>Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal pentru toate construcțiile cu excepția construcțiilor de locuințe pentru care se acceptă comasarea acestora.</p> <p>Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.</p> <p>Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.</p> <p>În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.</p>
<b>ARTICOLUL 14 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	<p>Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.</p> <p>Numarul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.</p> <p>În cazul clădirilor având funcțiuni mixte, numărul de parcaje se va dimensiona prin comasarea numărului de parcaje prevăzut conform Anexei 5 la RGU pentru fiecare funcțiune în parte.</p>
<b>ARTICOLUL 15 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b>	<p>Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi de S+P+4.</p>
<b>ARTICOLUL 16 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b>	<p>Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană. Aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>volumetria</u> – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;</li> <li>• <u>arhitectura fațadelor</u> – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a</li> </ul>

	<p>elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>materiale de construcție</u> – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;</li> <li>• <u>culoare</u> – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.</li> </ul> <p>Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare.</p> <p>Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;</li> <li>• se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;</li> <li>• se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar si in cazul fatadelor cortina.</li> </ul>
<b>ARTICOLUL 17</b> <b>CONDIȚII DE ECHIPARE</b> <b>EDILITARĂ</b>	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice in canalizatii subterane. Aparatele si caminele de contorizare a consumurilor individuale se vor amplasa in interiorul proprietatii la o distanta maxima de 1,0 m sau in nise realizate pe fatadele situate pe aliniament si/sau imprejmuirea la strada.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.</p> <p>Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale.</p> <p>Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.</p>
<b>ARTICOLUL 18</b> <b>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII</b> <b>PLANTATE</b>	<p>Se vor asigura suprafetele minime obligatorii conform anexei 6 la RGU (GM – 007 – 2000) in functie de destinatia cladirii.</p> <p>Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de</p>

	<p>fațadă.</p> <p>În grădinile de fațadă minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi delimitate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p>
<b>ARTICOLUL 19</b> <b>ÎMPREJMUIRI</b>	<p>Împrejmuirile trebuie să fie transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă.</p> <p>Gardurile de pe limitele laterale pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri. Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din spațiile cu acces public.</p> <p>Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.</p>
<b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI E UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>ARTICOLUL 20</b> <b>PROCENT MAXIM DE</b> <b>OCUPARE A TERENULUI</b> <b>(POT)</b>	<b>P.O.T. maxim = 60%</b>
<b>ARTICOLUL 21</b> <b>COEFICIENT MAXIM DE</b> <b>UTILIZARE A TERENULUI</b> <b>(CUT)</b>	<b>CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren</b>

Valorile indicilor urbanistici de la art. 20 și la art. 21 se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = \frac{Ac}{St} \times 100 (\%)$$

$$CUT = \frac{Ac_d}{St}$$

unde: St – suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru)

## GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “atribuire indicatori urbanistici pentru imobilele situate în Bdul Republicii nr. 172-174-176” situat în Mun. Ploiesti se aplica teritoriului delimitat cu linie continua de culoare galben în planul de **U2\_Reglementari urbanistice** care face parte integranta din documentatia de urbanism mentionata mai sus.

Parcelele care au generat studiul sunt identificate prin urmatoarele vecinatati:

- la nord: nr. cad. 137491 ;
- la vest: drum de acces privat nr. cad. 139529;
- la sud: nr. cad. 137480 si 141476;
- la est: drumul puțurilor – proprietatea municipiului Ploiești

## SECȚIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE

### ARTICOLUL 6

#### UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe individuale cu maxim S+P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și locuinte colective cu regim mediu de inaltime S+P+3+4 retras;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

### ARTICOLUL 7

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Se admit:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

### ARTICOLUL 8

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice unitati economice de tip productiv si care genereaza trafic intens.

Se interzic orice constructii care se amplaseaza pe parcele neconstruibile, asa cum sunt acestea definite in art. 30 alineatul (3) din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996.



	<p>Se interzic orice amenajari provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public, exceptie facand doar amplasamentele aprobate conform legii.</p> <p>Se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare.</p>
<b>SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR</b>	
<b>ARTICOLUL 9</b> <b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b>	<p>Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 150 mp și 12,00m front la strada in cazul regimul de construire discontinuu si 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite) si pentru care adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.</p> <p>In cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.</p> <p>In conditiile parcellarului preexistent, daca se comaseaza doua sau mai multe parcele, conditia de constructibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre latime si adancime nu se mai aplica daca celelalte conditii sunt indeplinite simultan (suprafata si front).</p>
<b>ARTICOLUL 10</b> <b>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	<p>Se va respecta alinierea prevazuta conform plansei <b>U2_Reglementari propuse</b> vizate spre neschimbare, si anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pentru strada de acces nou creata se propune o retragere minima conform profilului a-a de 6,0 metri din axul strazii, asigurand o retragere de minim 3,5 m fata de aliniamentul la strada pentru construcțiile situate pe partea dreaptă a străzii și o retragere minima de 8,5 metri din axul strazii, asigurand o retragere de minim 5,0 m fata de aliniamentul la strada pentru construcțiile situate pe partea stângă a străzii.</li> <li>• pentru strada de acces nou creată se propune o retragere minimă conform profilului b-b de 8,5 metri din axul strazii, asigurand o retragere de minim 5,0 m fata de aliniamentul la strada.</li> </ul>
<b>ARTICOLUL 11</b> <b>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	<p>Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioara determinate de respectarea servitutilor impuse prin Codul Civil.</p>
<b>ARTICOLUL 12</b> <b>AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI</b>	<p>Distantele minime intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela vor fi egale cu ½ din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 metri.</p> <p>Simultan, amplasarea constructiilor in interiorul parcelei vor trebui</p>

<b>PARCELĂ</b>	sa respecte normele de prevenire a incendiilor si sa permita accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu si de forta majora/calamitate.
<b>ARTICOLUL 13 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	<p>Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.</p> <p>In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.</p>
<b>ARTICOLUL 14 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	<p>Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.</p> <p>Numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.</p> <p>Pentru locuinte se va asigura minim 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate locativa (apartament).</p> <p>In cazul cladirilor avand functiuni mixte, numarul de parcaje se va dimensiona prin comasarea numarului de parcaje prevazut conform Anexei 5 la RGU pentru fiecare functiune in parte.</p>
<b>ARTICOLUL 15 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b>	Inălțimea maximă a clădirilor admise va fi de S+P+4.
<b>ARTICOLUL 16 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b>	<p>Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană. Aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>volumetria</i> – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;</li> <li>• <i>arhitectura fațadelor</i> – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;</li> <li>• <i>materiale de construcție</i> – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot</li> </ul>

	<p>compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>culoare</u> – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.</li> </ul> <p>Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare.</p> <p>Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;</li> <li>• se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;</li> <li>• se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar si in cazul fatadelor cortina.</li> </ul>
<b>ARTICOLUL 17</b> <b>CONDIȚII DE ECHIPARE</b> <b>EDILITARĂ</b>	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în canalizatii subterane. Aparatele si caminele de contorizare a consumurilor individuale se vor amplasa în interiorul proprietatii la o distanta maxima de 1,0 m sau în nise realizate pe fatadele situate pe aliniament si/sau imprejmuirea la strada.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.</p> <p>Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale.</p> <p>Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.</p>
<b>ARTICOLUL 18</b> <b>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII</b> <b>PLANTATE</b>	<p>Se vor asigura suprafetele minime obligatorii conform anexei 6 la RGU (GM – 007 – 2000).</p> <p>Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.</p> <p>În grădinile de fațadă minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p>

	Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi delimitate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
<b>ARTICOLUL 19 ÎMPREJMUIRI</b>	<p>Împrejmuirile trebuie să fie transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă.</p> <p>Gardurile de pe limitele laterale pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri. Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.</p> <p>Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.</p>
<b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI E UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>ARTICOLUL 20 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</b>	<b>P.O.T. maxim = 60%</b>
<b>ARTICOLUL 21 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	<b>CUT maxim = 1,8 mp. ADC / mp. teren</b>

Valorile indicilor urbanistici de la art. 20 și la art. 21 se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = \frac{Ac}{St} \times 100 (\%)$$

$$CUT = \frac{Ac_d}{St}$$

unde: St – suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru)