



**REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM**

PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN  
STRADA COSMINELE NR. 11A

**PROIECTANT**

**S. C. GEODATA SERVICES S.R.L.**

Municipiul București, Sector 1, strada  
Tabliței nr. 1  
CUI 40188478, R.C. J40/16727/2018

---

## CUPRINS

TITLU I DISPOZIȚII GENERALE.....	4
Articolul 1.    Date de recunoaștere a documentației .....	4
Articolul 2.    Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	4
Articolul 3.    Surse de documentare .....	5
Articolul 4.    Domeniu de aplicare .....	5
TITUL II – REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	6
UTR LC – ZONA LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME .....	6
Articolul 1.    Utilizări permise .....	6
Articolul 2.    Utilizări permise cu condiționării .....	6
Articolul 3.    Utilizări interzise .....	6
Articolul 4.    Amplasarea față de aliniament .....	6
Articolul 5.    Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare.....	6
Articolul 6.    Accese carosabile și pietonale .....	6
Articolul 7.    Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente .....	7
Articolul 8.    Înălțimea construcțiilor.....	7
Articolul 9.    Aspectul exterior al construcțiilor.....	7
Articolul 10.   Împrejmuiiri .....	7
Articolul 11.   Parcaje.....	8
Articolul 12.   Spații plantate .....	8
Articolul 13.   Procent maxim de ocupare a terenului (POT) .....	8
Articolul 14.   Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) .....	8
UTR MV – ZONĂ MIXTĂ FORMATĂ DIN ZONĂ PENTRU SPORT ȘI UTILITĂȚI PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE.....	8
Articolul 1.    Utilizări permise .....	8
Articolul 2.    Utilizări interzise .....	8
Articolul 3.    Amplasarea față de aliniament .....	9
Articolul 4.    Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare.....	9
Articolul 5.    Accese carosabile și pietonale .....	9
Articolul 6.    Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente .....	9
Articolul 7.    Înălțimea construcțiilor.....	9
Articolul 8.    Aspectul exterior al construcțiilor.....	9

Articolul 9.	Împrejurimi .....	9
Articolul 10.	Parcaje.....	10
Articolul 11.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT) .....	10
Articolul 12.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) .....	10
UTR IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE.....		10
Articolul 1.	Utilizări permise .....	10
Articolul 2.	Utilizări interzise .....	11
Articolul 3.	Amplasarea față de aliniament.....	11
Articolul 4.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare.....	11
Articolul 5.	Accese carosabile și pietonale .....	11
Articolul 6.	Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente .....	11
Articolul 7.	Înălțimea construcțiilor.....	12
Articolul 8.	Aspectul exterior al construcțiilor.....	12
Articolul 9.	Împrejurimi .....	12
Articolul 10.	Parcaje.....	12
Articolul 11.	Spații plantate .....	13
Articolul 12.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT) .....	13
Articolul 13.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) .....	13
UTR SV – ZONĂ VERDE .....		13
Articolul 1.	Utilizări permise .....	13
Articolul 2.	Utilizări interzise .....	13
Articolul 3.	Amplasarea față de aliniament.....	14
Articolul 4.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare.....	14
Articolul 5.	Accese carosabile și pietonale .....	14
Articolul 6.	Înălțimea construcțiilor.....	14
Articolul 7.	Aspectul exterior al construcțiilor.....	14
Articolul 8.	Împrejurimi .....	14
Articolul 9.	Parcaje.....	15
Articolul 10.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT) .....	15
Articolul 11.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) .....	15
UTR GU – ZONĂ SERVICII PROFESIONALE .....		15
Articolul 1.	Utilizări permise .....	15
Articolul 2.	Utilizări interzise .....	15

Articolul 3.	Amplasarea față de aliniament .....	15
Articolul 4.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare.....	15
Articolul 5.	Accese carosabile și pietonale .....	16
Articolul 6.	Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente .....	16
Articolul 7.	Înălțimea construcțiilor.....	16
Articolul 8.	Aspectul exterior al construcțiilor.....	16
Articolul 9.	Împrejmuiri .....	16
Articolul 10.	Parcaje.....	17
Articolul 11.	Spații plantate .....	17
Articolul 12.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT) .....	17
Articolul 13.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) .....	17

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### TITLU I DISPOZIȚII GENERALE

#### Articolul 1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN STR. COSMINELE NR.11A, PLOIEȘTI"</b>
AMPLASAMENT	<b>MUNICIPIUL PLOIEȘTI, STRADA COSMINELE NR. 11A, JUDEȚUL PRAHOVA, COD POȘTAL 100245</b>
BENEFICIAR	<b>MUNICIPIUL PLOIEȘTI</b> <i>Municipiul Ploiești, județul Prahova, piața Eroilor nr. 1, CIF 2844855, tel. 0244 516 699,</i>
PROIECTANT GENERAL	<b>GEODATA SERVICES SRL</b> <i>Municipiul București, Sector 1, strada Tăbliței nr. 1, CUI 40188478, R.C. J40/16727/2018, tel. 0738 885 888,</i>
NUMĂR PROIECT	<b>11323 / 2022</b>
DATA	<b>07.06.2022</b>
FAZA	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>

#### Articolul 2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN STR. COSMINELE NR.11A a documentației de urbanism identificată la articolul 1 cuprinde și detaliază reglementările PUZ referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor sau de intervenție asupra construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor existente;
- (2) Regulamentul Local de Urbanism constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a PUZ ;
- (3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și odată aprobat împreună cu PUZ, prevederile RLU sunt opozabile în justiție ;

### Articolul 3. Surse de documentare

- (1) Principala normă care fundamentează elaborarea PUZ este Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000;
- (2) Alte reglementări de bază pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sunt Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările ulterioare, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

### Articolul 4. Domeniu de aplicare

- (1) Prezentul regulament de urbanism este parte integrată a PUZ.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor.
- (3) Suprafața reglementată este de 32743 mp.
- (4) Suprafața reglementată este formată din următoarele UTR-uri:

**LC: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME;**

**IS: ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL;**

**SV: ZONĂ VERDE ;**

**GU : ZONĂ SERVICII PROFESIONALE ;**

**MV : ZONĂ MIXTĂ FORMATĂ DIN ZONĂ DE SPORT ȘI DOTĂRI PENTRU LOCUINȚELOR COLECTIVE.**

## TITUL II – REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### UTR LC – ZONA LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME

#### Articolul 1. Utilizări permise

- (1) Locuințe colective ;
- (2) Locuințe semicolective.

#### Articolul 2. Utilizări permise cu condiționării

- (1) Se admit partere cu caracter comercial sau de servicii din gama :
  - Alimentație publică (restaurant, braserie/ bistro, bar, cafenea,ceainărie, cofetărie) ;
  - Servicii cu acces public (servicii de educație și formare profesională, afterschool, agenție de turism, servicii IT, filială de bibliotecă / mediatecă și alte asemenea) ;
  - Servicii profesionale (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariat, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / topografie, atelier de artă și alte asemenea) ;

#### Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1 și 2 ;
- (2) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe par-celele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### Articolul 4. Amplasarea față de aliniament

- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de **5,0 m** (în conformitate cu planșa 3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:1000) .

#### Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim ¼ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;
- (2) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim ¼ din înălțimea construcției dar nu mai puțin de **5,0 m**.

#### Articolul 6. Accese carosabile și pietonale

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au acces la carosabil de minim 3,5m lățime ;

#### **Articolul 7. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate ;
- (2) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție ;
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

#### **Articolul 8. Înălțimea construcțiilor**

- (1) Regimul maxim de înălțime este **S+D+P+4E+5R** sau **S+D+P+4E+M** ;
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este **20,0 m**.

#### **Articolul 9. Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate ;
- (2) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului ;
- (3) Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulația publică. Prin excepție, pentru apartamentele cu simplă orientare se admite amplasarea unităților exterioare ale sistemelor individuale de climatizare, cu condiția ca amplasarea să fie ordonată, aliniată, și fără trasee de instalații la exterior.

#### **Articolul 10. Împrejurimi**

- (1) Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 1,20 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
- (2) Se admite și varianta de delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gârdulețe joase, decorative ;
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă ;
- (4) Împrejurirea spre unitățile militare vor din prefabricate de beton, montat în fundație de beton, cu înălțimea de 2,00m sau 3,00m la care se adaugă 4 fire de sârmă cu o înălțimea de maxim 80 cm, montate pe stâlpi metalici desupra gardului;
- (5) Pentru coerența imaginii urbane împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii ;



#### **Articolul 11. Parcaje**

- (1) Numărul minim de locuri de parcare pentru locuințele individuale este de cel puțin 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament ;

#### **Articolul 12. Spații plantate**

- (1) Spațiile plantate vor ocupa **minim 20%** din suprafața parcelei.

#### **Articolul 13. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 35%**.

#### **Articolul 14. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- (2) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 2,0**.

### **UTR MV – ZONĂ MIXTĂ FORMATĂ DIN ZONĂ PENTRU SPORT ȘI UTILITĂȚI PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE**

#### **Articolul 1. Utilizări permise**

- (1) spații plantate;
- (2) parcuri terane, supraterane sau subterane ;
- (3) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (4) mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;
- (5) locuri de joacă pentru copii ;
- (6) terenuri de sport ;
- (7) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere ;
- (8) spații comerciale de mici dimensiuni ;
- (9) spații pentru administrarea spațiilor de sport, reprezentând birouri de mici dimensiuni.

#### **Articolul 2. Utilizări interzise**

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1;
- (2) Orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente,
- (3) Presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc ;
- (4) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente ;
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice-

### Articolul 3. Amplasarea față de aliniament

- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de **5,0 m** (în conformitate cu planșa 3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:1000).

### Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;
- (2) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;
- (3) Se va respecta retragera construcțiilor la o distanță de **25m** față de gardul obiectivului militar nr. 763 Ploiești conform avizului emis de Ministerul Apărării Naționale.

### Articolul 5. Accese carosabile și pietonale

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice prin aleile ocazional carosabile pentru întreținere, care vor fi tratate ca alei principale ;
- (2) Infrastructura necesară circulațiilor și parcării bicicletelor ;
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, care folosesc mijloace specifice de deplasare .

### Articolul 6. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- (1) este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate ;
- (2) firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție.

### Articolul 7. Înălțimea construcțiilor

- (1) regimul maxim de înălțime este **P** ;
- (2) înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de **5,0 m** cu excepția baloanelor presostatice care pot avea înălțime de 9m.

### Articolul 8. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului ;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale : lemn, piatră.

### Articolul 9. Împrejurimi

- (1) Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de 1,20 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației ;

- (2) Se admite delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gărdulețe joase, decorative ; în interiorul spațiului verde pentru sport, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ( $H_{max}=0,90$  m), decorative și, după caz, cu împrejmuiri transparente și plase de protecție a terenurilor de sport ;
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă ;
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor ;
- (5) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m
- (6) Împrejmuirea spre unitățile militare vor din prefabricate de beton, montat în fundație de beton, cu înălțimea de 2,00m sau 3,00m la care se adaugă 4 fire de sârmă cu o înălțimea de maxim 80 cm, montate pe stalpi metalici desurpa gardului ;
- (7) Pentru coerența imaginii urbane împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

#### **Articolul 10. Parcaje**

- (1) Zona este propusă pentru a completa locurile de parcare pentru zonele locuințelor colective
- (2) Zona nu va avea o suprafață mai mare de **50%** ocupată cu parcuri și accese către parcare ;

#### **Articolul 11. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 5%**.

#### **Articolul 12. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 0,05**.

### **UTR IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE**

#### **Articolul 1. Utilizări permise**

- (1) Creșe
- (2) Grădinițe cu program redus, normal, prelungit, săptămânal;
- (3) Afterschool;
- (4) Servicii sociale;
- (5) Asezăminte sociale;
- (6) Lăcașuri de cult;
- (7) Capele;
- (8) Cantine;
- (9) Dispensare medicale;
- (10) Centre de transfuzii;
- (11) Cabinete medicale de specialitate;
- (12) Cabinete de medicină de familie;
- (13) Cabinete de fizioterapie;

- (14) Laboratoare medicale;
- (15) Cabinete stomatologice;
- (16) Comerț alimentar în structuri cu suprafață mică și medie de vânzare ;
- (17) Comerț nealimentar în structuri cu suprafață mică și medie de vânzare ;
- (18) Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei.

#### Articolul 2. Utilizări interzise

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1 ;
- (2) Orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente sau ce presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc ;
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

#### Articolul 3. Amplasarea față de aliniament

- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de **5,0 m** (în conformitate cu planșa 3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:1000).

#### Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- (1) Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat ;
- (2) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **3,0 m** ;
- (3) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **5,0 m** ;
- (4) Se va respecta retragera construcțiilor la o distanță de **25m** față de gardul obiectivului militar nr. 763 Ploiești conform avizului emis de Ministerul Apărării Naționale.

#### Articolul 5. Accese carosabile și pietonale

- (1) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute cu alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor ;
- (2) Infrastructura necesară parcării bicicletelor ;
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Articolul 6. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate ;
- (2) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție ;

- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

#### Articolul 7. Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime este **P+2** ;  
(2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este **12,0 m**.

#### Articolul 8. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate ;  
(2) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului ;  
(3) Pentru zonele comerciale este permisă utilizarea culorilor intense (nu stridente) pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate și armonizării cu zona adiacentă, potrivit alin.(1) ;  
(4) Se interzice folosirea finisajelor interioare(faianță, gresie) la exterior.

#### Articolul 9. Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 1,20 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației ;  
(2) Pentru servicii cu acces public se admite delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gărdulețe joase, decorative ;  
(3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.  
(4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton) ;  
(5) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor ;  
(6) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare vor fi de regulă opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m ;  
(7) Împrejmuirea spre unitățile militare vor din prefabricate de beton, montat în fundație de beton, cu înălțimea de 2,00m sau 3,00m la care se adaugă 4 fire de sârmă cu o înălțimea de maxim 80 cm, montate pe stalpi metalici desurpa gardului ;  
(8) Pentru coerența imaginii urbane împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

#### Articolul 10. Parcaje

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;  
(2) Se va asigura minim un loc de parcare pentru 10 salariați ;

- (3) Pentru categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute min 3 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

#### **Articolul 11. Spații plantate**

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc) ;
- (2) Spațiile plantate vor ocupa **minim 20%** din suprafața parcelei.

#### **Articolul 12. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 50%**.

#### **Articolul 13. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 1,5**.

### **UTR SV – ZONĂ VERDE**

#### **Articolul 1. Utilizări permise**

- (1) Spații plantate. Plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului ;
- (2) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (3) Puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu  $S_{c \max} = 6,0$  mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oraș sau proiecte specifice ;
- (4) Mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;
- (5) Locuri de joacă pentru copii ;

#### **Articolul 2. Utilizări interzise**

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1;
- (2) Orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente,
- (3) Presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc ;
- (4) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente ;
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### Articolul 3. Amplasarea față de aliniament

- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de **3,0 m** (în conformitate cu planșa 3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:1000).

### Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **3,0 m** ;
- (2) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **5,0 m**.

### Articolul 5. Accese carosabile și pietonale

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice prin aleile ocazional carosabile pentru întreținere, care vor fi tratate ca alei principale ;
- (2) Infrastructura necesară circulațiilor și parcării bicicletelor ;
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, care folosesc mijloace specifice de deplasare .

### Articolul 6. Înălțimea construcțiilor

- (1) regimul maxim de înălțime este **P** ;
- (2) înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de **5,0 m** ;

### Articolul 7. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului ;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale : lemn, piatră.

### Articolul 8. Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de 1,20 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației ;
- (2) Se admite delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gărdulețe joase, decorative ; în interiorul spațiului verde pentru sport, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ( $H_{max}=0,90$  m), decorative și, după caz, cu împrejmuiri transparente și plase de protecție a terenurilor de sport ;
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă ;
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor ;
- (5) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m
- (6) Împrejmuirea spre unitățile militare vor din prefabricate de beton, montat în fundație de beton, cu înălțimea de 2,00m sau 3,00m la care se adaugă 4 fire de sârmă cu o înălțimea de

- maxim 80 cm, montate pe stalpi metalici desurpa gardului ;  
(7) Pentru coerența imaginii urbane împrejurile vor putea fi dublate de garduri vii.

#### **Articolul 9. Parcaje**

##### **Subzona SVp**

- (1) nu sunt necesare locuri de parcare ;

#### **Articolul 10. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 5%**.

#### **Articolul 11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 0,05**.

### **UTR GU – ZONĂ SERVICII PROFESIOANLE**

#### **Articolul 1. Utilizări permise**

- (1) Vestiare;
- (2) Birouri administrative;
- (3) Constructii si amenajari edilitare;
- (4) Construcții de pazî;
- (5) Spatii verzi amenajate;
- (6) Anexe destinate garajelor, depozitării.

#### **Articolul 2. Utilizări interzise**

- (1) Alte utilizări decât cele menționate la art.1 ;
- (2) Orice utilizări de natură să deprecieze zona sau care produc dezagremente sau ce presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu vecinătatea ca volumetrie, materiale, finisaje etc ;
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

#### **Articolul 3. Amplasarea față de aliniament**

- (1) Retragera minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de **5,0 m** (în conformitate cu planșa 3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, SC. 1:1000).

#### **Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare**

- (1) Retragera construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim ¼ din înălțimea la streășină a construcției dar nu mai puțin de **3,0 m** ;
- (2) Retragera construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim ¼ din înălțimea la streășină



a construcției dar nu mai puțin de **5,0 m**.

#### **Articolul 5. Accese carosabile și pietonale**

- (1) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute cu alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor ;

#### **Articolul 6. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate ;
- (2) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, după caz, în construcție ;
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

#### **Articolul 7. Înălțimea construcțiilor**

- (1) Regimul maxim de înălțime este **P** ;
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este **5,0 m**.

#### **Articolul 8. Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate ;
- (2) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului ;
- (3) Pentru zonele comerciale este permisă utilizarea culorilor intense (nu stridente) pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate și armonizării cu zona adiacentă, potrivit alin.(1) ;
- (4) Se interzice folosirea finisajelor interioare(faianță, gresie) la exterior.

#### **Articolul 9. Împrejurimi**

- (1) Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 1,20 metri și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației ;
- (2) Pentru servicii cu acces public se admite delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gârdulețe joase, decorative ;
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton) ;

- (5) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor ;
- (6) Împrejuririle spre limitele laterale/ posterioare vor fi de regulă opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m ;
- (7) Împrejurirea spre unitățile militare vor din prefabricate de beton, montat în fundație de beton, cu înălțimea de 2,00m sau 3,00m la care se adaugă 4 fire de sârmă cu o înălțimea de maxim 80 cm, montate pe stalpi metalici desurpa gardului ;
- (8) Pentru coerența imaginii urbane împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

#### **Articolul 10. Parcaje**

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;
- (2) Se va asigura minim un loc de parcare pentru 10 salariați .

#### **Articolul 11. Spații plantate**

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc) ;
- (2) Spațiile plantate vor ocupa **minim 20%** din suprafața parcelei.

#### **Articolul 12. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- (2) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 50%**.

#### **Articolul 13. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- (2) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 0,5**.

Întocmit,  
Urb. Dan JOTU