

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN
DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE
NEPOLUANTA IN ZONA PENTRU
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES
GENERAL SI ZONA DE LOCUINTE
COLECTIVE-
PENTRU CONSTRUIRE PARC
COMERCIAL – RETAIL PARK SI
MAGAZIN DE TIP RETAIL, LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Strada Gageni , nr. 92
PLOIESTI

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 proprietate privata a societatii comerciale DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA.

Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele terenului cu suprafata de 33 841 mp delimitati in partea desenata a documentatiei. Limitele acestei suprafete sunt urmatoarele:

la nord-est cartier de locuinte Eden si teren apartinand societatii Centrala Constructii Cai Ferate

La sud-est teren aflat in proprietatea Municipiului Ploiesti – autogara Nord

La sud-vest diverse societati comerciale si domeniul public al Municipiului Ploiesti – strada Gageni

La nord-vest spatiu public- drum de acces in cartierul Eden

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

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

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

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 (Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei), 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. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

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

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Lc – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

SP – ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

SPp – SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE

CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

CCrp- SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 UTILIZARI ADMISE

- Institutii si servicii de interes general
- Unitati comerciale de interes local
- Parcaje si rampe de acces
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Amenajari tehnico- edilitare
- Anexe tehnice
- Elemente si amenajari pentru reclama si publicitate
- 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.
- Oricare dintre utilizarile admise cu conditia realizarii diagnosticului arheologic intruziv, care va fi prezentat la faza DTAC, in conformitate cu prevederile OG nr. 43/2000, privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national. Diagnosticul arheologic se va face dupa autorizare, de catre Ministerul Culturii, cu specialisti atestati de acelasi minister. In cazul descoperirii intamplatoare a unor materiale arheologice in zona afectata de lucrarile de interventie este obligatoriu sa fie anuntate, in maximum 72 ore, institutiile abilitate in conformitate cu legislatia in vigoare - OG nr. 43/2000, respectiv Primaria Municipiului ploiesti si Directia Judeteana pentru Cultura Prahova
- Autorizarea edificiilor propuse se va face dupa realizarea

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).

- pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- suprafata minima de teren este de 5 000mp, 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 in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public al Municipiului Ploiesti ocupat de circulatiile rutiere si pietonale existente si propuse si limitele parcelelor incadrate in aceasta zona functionala.

- cladirile noi ce vor adaposti functiuni de servicii de interes general se vor amplasa retrase de la aliniament astfel:
 - fata de aliniamentul strazii Gageni cu 8,50m, astfel incat sa fie mentinuta o retragere de 23,50m din axul strazii Gageni
 - fata de aliniamentul strazii Londra cu 8,00m, astfel incat sa fie mentinuta o retragere de 2,00m fata de limita de proprietate
- A se vedea planșa nr. 3 Reglementari Urbanistice-

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

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, si vor fi retrase fata de limitele laterale astfel :
- cu cel puțin 2,00m, fata de limita de nord-vest
- cu cel puțin 7,00 fata de limita de nord-est- (pe lungimea de 58m- teren magazin LIDL)
- cu cel puțin 11,00m fata de limita de nord-est- (pe zona de retail park)
- fata de limita sud-est la limita zonei de cai de comunicatie privata CCrp
- a se vedea limita edificabilului - planșa nr. 3 Reglementari Urbanistice

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 și 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 fiecare parcela
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996 – pentru complexe comerciale de peste 2000mp se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 40mp suprafața desfasurata a constructiei.
- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități
- pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca parcajele la sol să fie 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. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de P+1
 - H maxim cornișă = 9,50m
 - H maxim coama = 12,50m
 - H maxim atic = 10,50m
- pentru elementele de reclama și prezentare de tip unipol înălțimea maximă admisă va fi de 30,00 m,
- pentru elementele de tip totem și panouri publicitare înălțimea maximă va fi de 12,00m.

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 „coerenta” și „eleganta”;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna 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, tabla 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 se recomandă a fi amplasate în subteran
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- vor fi prevăzute amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în puștele ecologice, împartite pe categorii de materiale, pentru o cât mai eficientă reciclare a materialelor re folosibile;
- administrația locală va putea emite autorizații de construire pentru clădiri după realizarea soluțiilor de echipare edilitară

Art. 13 – SPAȚII PLANTATE

- în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (HGR 525/1996- anexa nr. 6) se va menține o suprafață destinată spațiilor verzi ce va ocupa 5% din suprafața destinată zonei de instituții și servicii
- 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;
- parcajele amenajate la sol se recomandă a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- plantarea arborilor se va face respectându-se prevederile Codului Civil

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorativ și o înălțime de maximum 1.80m.

- pentru celelalte laturi ale parcelei gardul va putea avea înălțimea de max. 2,00m și va fi transparent
- toate împrejuririle se recomandă a fi dublate de gard viu a cărui înălțime va fi de 1,20m către zonele de circulație pietonală, permitând astfel vizibilitatea către interiorul parcelelor.
- către drumul perimetral de incintă propus și reglementat ca zonă de circulație rutieră nu se vor realiza împrejuriri

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

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

POT maxim = 50%

- 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. 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 stesini, copertine, etc.

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

CUT maxim = 1,5

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

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

Nota: Elementele publicitare și anexele tehnice se pot amplasa în afara edificabilului și vor fi exceptate de la POT și CUT.

Lc – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 UTILIZARI ADMISE

- Locuinte colective de inaltime medie, pana la P+6 niveluri
- Cai de acces carosabile si pietonale
- Parcaje subterane
- Rampe de acces la subsoluri
- Copertine
- Chioscuri pentru odihna
- Spatii plantate
- Locuri de joaca pentru copii
- Amenajari destinate practicarii sportului in aer liber
- Imprejmuiri
- Elemente de infrastructura tehnico edilitare aferente locuintelor

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se permite amenajarea unor spatii destinate serviciilor la parterul blocurilor de locuinte colective cu conditia ca acestea sa nu genereze un trafic intens sau elemente care sa influenteze negativ functiunea de locuire.
- Constructii aferente echiparii tehnico edilitare (posturi se transformare, punct termic, microstatie pompare, platforme de gunoi, etc.) care sa respecte legislatia in vigoare sa nu afecteze sanatatea locuitorilor si sa nu genereze elemente de discomfort pentru locuire
- Oricare dintre utilizarile admise cu conditia realizarii diagnosticului arheologic intruziv, care va fi prezentat la faza DTAC, in conformitate cu prevederile OG nr. 43/2000, privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national. Diagnosticul arheologic se va face dupa autorizare, de catre Ministerul

Culturii, cu specialiști atestați de același minister. În cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zona afectată de lucrările de intervenție este obligatoriu să fie anunțate, în maximum 72 ore, instituțiile abilitate în conformitate cu legislația în vigoare - OG nr. 43/2000, respectiv Primăria Municipiului Ploiești și Direcția Județeană pentru Cultură Prahova

Art. 3 UTILIZARI INTERZISE

- Orice altă utilizare în afara celor prevăzute la art.1 și 2 inclusiv orice utilizare care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfășurări a funcțiunii de bază

SECȚIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI

CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

În cadrul prezentei documentații urbanistice întreaga suprafață de teren inclusă în această zonă funcțională a fost tratată în mod unitar ca o singură parcelă. Forma, suprafața și dimensiunile acesteia sunt determinate de limitele cadastrale ale terenului.

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **Nu este cazul**

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

- Pentru întreaga zonă funcțională a fost prevăzut un edificabil planșă nr. 3 - REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE).

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale astfel :

cu cel puțin 4,50m, față de limita de nord-est; **(pe această latură pe toată zona needificabilă se va amenaja o perdea verde de protecție a locuințelor față de vecinătatea cu zona funcțională destinată transporturilor ce va avea o lățime de minimum 3,00.)**

cu cel puțin 10,00m față de limita de sud-est

cu cel puțin 15,00m fata de limita sud-vest
cu cel puțin 2,00m fata de limita de nord-vest (limita zonei de circulații Ccrp)
(a se vedea planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice)

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 și numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile sau este asigurată durata minimă de însoțire pentru camerele de locuit la solstițiul de iarnă.
- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în fața PAC se va întocmi un studiu de însoțire din care să reiasă dacă sunt sau nu sunt respectate prevederile articolului 3 din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018 referitoare la însoțirea camerelor de locuit din locuințele respective

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele auto pe parcela vor avea minimum 5,50m lățime
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare locuirii se va face numai în interiorul parcelei
- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelei destinate zonei de locuințe colective va fi calculat cu 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.
- spațiile de parcare se vor putea amenaja atât la nivelul solului cât și la subsol

- spatiile de parcare la nivelul solului vor fi amplasate la minimum 5,00m fata de ferestrele camerelor de locuit
- se va asigura numarul minim de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati in conformitate cu legislatia in vigoare
- se va asigura un spatiu de intoarcere pentru autovehiculele mari (masini de gunoi, masini de intretinere, etc.)

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima admisa la cornisa pentru constructiile de locuinte colective va fi de **23,00m**, iar înălțimea maxima admisa la coama va fi de **26,00m**,
- Regimul de înălțime admis va fi de S+P+6

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitate a funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- întregul ansamblu de locuinte se va constitui într-un spatiu urban coerent, prin tratarea unitara a fatadelor pentru care se vor folosi materiale de constructie moderne si de buna calitate;

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 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

- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde, in cadrul acestei suprafete fiind incluse si suprafetele ocupate de locurile de joaca pentru copii si amenajarile pentru sport si agrement
- **pe latura de nord-est a zonei destinate locuintelor colective se va amenaja o perdea verde de protectie pe toata lungimea limitei de proprietate, avand o latime de minimum 3.00m, pentru a se crea o zona tampon fata de zona functionala destinata transporturilor de pe parcela vecina.**
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- plantarea arborilor se va face respectandu-se prevederile Codului Civil

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile vor fi tratate in mod unitar pentru intreaga zona si vor avea un aspect decorativ. Inaltimea recomandata pentru acestea este de 2,00 metri.
- toate imprejmirile se recomanda a fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi egala cu cea a gardului.

SECȚIUNEA III:**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- 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.

POT maxim = 35%

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

- 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 precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

CUT maxim =2,5

SP – ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE
SPp – SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE

SECTIUNEA I
UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 UTILIZARI ADMISE

- Plantatii de protectie
- Elemente de mobilier urban
- Rampe si scari de acces pietonale catre parcarile subterane
- Infrastructura tehnico edilitara subterana
- Imprejmuiri

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Elemente de infrastructura tehnico-edilitara supraterane cu conditia ca acestea sa aibe un aspect ingrijit si eventual sa fie mascate cu elemente decorative de lemn sau vegetatie ornamentala

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE

Orice alta utilizare 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).

Parcelele de teren pentru o astfel de funcțiune vor putea avea forme si dimensiuni diferite, urmarind realizarea barierelor verzi de protectie. (conform planului de reglementari urbanistice)

Art. 5. - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

Art. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

Nu este cazul

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

Nu este cazul

Art. 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

Art. 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR

Nu este cazul

Art. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor asigura în cadrul acestei zone functionale circulații care sa faciliteze accesele catre zonele functionale adiacente.

Art. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se pot amenaja în cadrul subzonei functionale si parcaje, dar amplasarea acestora trebuie sa se faca astfel incat sa nu compromita rolul de baza a unitatii functionale, acela de protectie a zonei de locuinte.

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- constructiile si amenajarile propuse vor fi racordate la rețelele publice de utilitati, în functie de necesitati.

- pentru intretinerea zonei verzi se recomanda realizarea unui sistem de irigatii

Art. 13 – SPATII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- plantatiile de protectie se vor realiza cu specii de arbori si arbusti care sa indeplineasca rolul de bariera verde de protectie a zonelor de locuinte.

- plantarea arborilor se va face cu respectarea Codului Civil

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- aceasta zona functionala va fi imprejmuita doar pe limita de proprietate

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE
CCrp – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA AFLATE IN
DOMENIUL PRIVAT

SECTIUNEA I
UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. UTILIZARI ADMISE

- circulatii rutiere si pietonale
- plantatii de aliniament si protectie
- mobilier urban

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- elemente de infrastructura tehnico-edilitara (conform normativelor in vigoare)

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 SI AMENAJARILOR

Art. 4. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR

- constructiile si amenajarile noi se vor putea realiza dupa trasarea si delimitarea drumurilor

Art. 5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- circulația rutieră va fi reglementată conform planșei nr. 3 – Reglementări urbanistice și planșelor nr.8.1 și nr. 8.2 – Profile transversale
- circulațiile rutiere și pietonale vor fi realizate conform planșei nr. 8 – Profile transversale – vor fi respectate prospectele impuse

Art. 6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spațiile special amenajate (parcări supratere și subterane)

Art. 7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- rețelele tehnico-edilitare publice se vor amplasa subteran sau supratere conform normativelor în vigoare astfel încât să nu incomodeze sau să afecteze siguranța circulației rutiere

Art. 8 – ÎMPREJMUIRI

- această zonă funcțională nu va fi împrejmuită, accesul fiind public



Intocmit ,
Urb. VLADIMIR CAZAN