

# **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 SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL

**Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele terenului cu suprafata de 145 772 mp delimitati in partea desenata a documentatiei.**

Vecinatatile amplasamentului reglementat sunt ocupate astfel:

- In partea de nord un cartier nou de locuinte colective avand un regim de inaltime de P+6, P+7
- In partea de est se afla o serie de incinte ale unor foste unitati industriale (SC TMUCB SA, SC INSPET SA, SC Faoxim SRL) care si-au incheiat activitatea sau si-au relocat punctele de lucru. Actualmente aceste incinte sunt parasite, astfel incat in zona nu exista trafic greu sau activitati poluante ce ar putea afecta investitiile propuse prin prezentul PUZ.
- In partea de sud-est pe amplasamentul fostei societati SC TRANSCHIM SA isi desfasoara activitatea o societate avand ca obiect de activitate reparatiile auto - SC Chedra SRL. Aceasta societate nu este generatoare de noxe.
- In partea de sud si sud-vest a amplasamentului studiat vecinatatea acestuia o reprezinta terenul liber aflat in proprietatea Municipiului Ploiesti pe care se va realiza artera de legatura intre Gara de Vest si Gara de sud. Dincolo de aceasta fasie de teren cu latimea medie de 21 m, se afla zone ample neutilizate dar si incintele unor unitati ce aveau ca obiect de activitate productia sau reparatia elementelor de infrastructura feroviara (SC Impregnat Traverse din Lemn SA Suceava, SC SUDAREC SA) In momentul de fata si in aceasta zona activitatile industriale sunt absente, astfel incat nu exista surse de poluare care ar putea afecta viitarele functiuni propuse prin PUZ.
- In partea de nord vest se afla 2 blocuri de locuinte colective.

### **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 îl 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 detaliaza.

**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**

**IS/Lc – ZONA MIXTA , INSTITUTII SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**

**V – ZONA VERDE SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE**

**Vsa – SUBZONA AMENAJARI SI CONSTRUCTII PENTRU SPORT SI AGREMENT**

**Vpp – SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE**

**CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE**

**CCrp- SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA - 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.

#### **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 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 PROPUSE**

**Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public al Municipiului Ploiești ocupat de circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și limitele parcelelor încadrate în această zonă funcțională.**

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni de servicii de interes general se vor amplasa retrase de la aliniament cu cel puțin 10.00m, respectiv 5.00m. (a se vedea planșa nr. 3- Reglementări Urbanistice).
- fața de axele strazilor noi propuse prin PUZ se vor menține retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de 12.00 și respectiv 10.00m (a se vedea planșa nr. 3- Reglementări Urbanistice)

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

- clădirile noi se vor amplasa retrase față de limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin 5.00m respectiv 3.00m. (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 6,0 metri și numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru 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 deschisă pentru accesul public;

- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 6,00m pe fiecare parcela
- in 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 complexele comerciale de peste 2000mp se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 40mp suprafața desfășurată a construcției.
- 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 perimetrale 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 S+P+2
  - H maxim cornișă = 11,00m
  - H maxim coama = 14,00m
  - H maxim atic = 12,50m
- 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 exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”;
- 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.)

ZABTEN CONSULTING

**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 se recomanda a fi amplasate in subteran
- 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;
- administratia locala va putea emite autorizatii de construire pentru cladiri dupa realizarea solutiilor de echipare edilitara

**Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (HGR 525/1996- anexa nr. 6) se va mentine o suprafata destinata spatiilor verzi ce va ocupa 5% din suprafata destinata zonei de institutii si servicii
- 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 se recomanda a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

**Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- imprejmuirile pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorativ si o inaltime de maximum 2.00m.
- pentru celelalte laturi ale parcelei gardul va putea avea inaltimea de max. 2,00m si va fi transparent
- toate imprejmirile se recomanda a 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 = 60%**

- 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 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.

**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
- Foisor 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 cu conditia ca acestea sa nu genereze un trafic intens sau elemente care sa influenteze negativ functiunea de locuire.(mirosuri puternice, zgomot , praf)
  - 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 utilizările admise cu condiția înlăturării tuturor riscurilor legate de contaminarea terenului cu reziduri petroliere sau de altă natură.

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

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

## **SECTIUNEA II**

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

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

In cadrul prezentei documentatii urbanistice suprafetele de teren incluse in aceasta zona functionala au forme si dimensiuni diferite ce au fost determinate de limitele cadastrale ale terenului.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ARTERELE DE CIRCULAȚIE PROPUSE**

Fata de axele strazilor noi propuse prin PUZ se vor mentine retrageri minime obligatorii ale constructiilor de 12.00m si respectiv 10.00m (a se vedea planșa nr. 3- Reglementari Urbanistice)

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

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, si vor fi retrase fata de limitele laterale cu cel puțin 3,00m

#### **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 10,0 metri si numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile sau este asigurata durata minima de insorire pentru camerele de locuit la solstitiul de iarna.

- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în faza PAC se va întocmi un studiu de însorire 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 însorirea camerelor de locuit din locuințele respective.

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

- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație deschisă pentru accesul public;
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională 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 locatarilor și a vizitatorilor se va face numai în interiorul parcelelor
- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelelor destinate zonelor 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
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități în conformitate cu legislația în vigoare

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

- înălțimea maximă admisă la cornișă pentru construcțiile de locuințe colective va fi de **23,00m**, iar înălțimea maximă admisă 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 locuințe se va constitui într-un spațiu urban coerent, prin tratarea unitară a fatadelor pentru care se vor folosi materiale de construcție moderne și de bună 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 electrică pentru consumul locuințelor propuse 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 prevăzute amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele ecologice, împartite pe categorii de materiale, pentru o cât mai eficientă reciclare a materialelor reutilizabile;

### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- minimum 20% din suprafața parcelor va fi amenajată ca spațiu verde, în cadrul acestei suprafețe fiind incluse și suprafețele ocupate de locurile de joacă pentru copii și amenajările pentru sport și agrement
- **pe laturile parcelor unde vecinătatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de proprietate, având o lățime de minimum 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuințe.**
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

#### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle vor fi tratate in mod unitar pentru întreaga zona si vor avea un aspect decorativ. Inaltimea recomandata pentru acestea este de 2,00 metri.

- toate imprejuririle 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**

## **IS/Lc – ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**

### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

- Institutii si servicii de interes general
- Unitati comerciale de interes local
- Locuinte colective de inaltime medie, pana la P+6 niveluri
- Rampe de acces la subsoluri
- Parcaje subterane
- Parcaje si rampe de acces
- Copertine
- Foisor pentru odihna
- Spatii plantate
- Locuri de joaca pentru copii
- Amenajari destinate practicarii sportului in aer liber
- Cai de acces carosabile si pietonale
- Amenajari tehnico- edilitare
- Anexe tehnice
- Elemente si amenajari pentru reclama si publicitate
- Imprejmuii

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

- se permite amenajarea unor spatii destinate serviciilor la parterul blocurilor de locuinte si in continuarea acestuia cu conditia ca acestea sa nu genereze un trafic intens sau elemente care sa influenteze negativ functiunea de locuire.(mirosuri puternice, zgomot , praf)

- 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 utilizările admise cu condiția înlăturării tuturor riscurilor legate de contaminarea terenului cu reziduri petroliere sau de altă natură.

### **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 CLADIRILOR**

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

În cadrul prezentei documentații urbanistice suprafețele de teren incluse în această zonă funcțională au dimensiuni diferite ce au fost determinate de modul de stabilire a tramei stradale și a limitelor cadastrale ale terenului.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ARTERELE DE CIRCULAȚIE PROPUSE**

Fata de axele strazilor noi propuse prin PUZ se vor mentine retrageri minime obligatorii ale constructiilor de 12.00m si respectiv 10.00m (a se vedea planșa nr. 3- Reglementari Urbanistice)

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

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, și vor fi retrase fata de limitele laterale cu cel puțin 3,00m

#### **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 10,0 metri și numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile sau este asigurată durata minimă de însorire pentru camerele de locuit la solstițiul de iarnă.
- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în faza PAC se va întocmi un studiu de însorire 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 însorirea camerelor de locuit din locuințele respective

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

- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație deschisă pentru accesul public;
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională 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 se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- spațiile de parcare se vor putea amenaja atât la nivelul solului cât și la subsol
- spațiile de parcare la nivelul solului vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit
- 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 suprafață desfășurată a construcției.
- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelei destinate acestei zone funcționale, pentru locuințele colective va fi calculat cu 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.



- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilitati
- pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut se recomanda ca parcajele la sol sa fie 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**

- înaltimea maxima admisa la cornisa pentru constructiile de locuinte colective va fi de **23,00m**, iar înaltimea maxima admisa la coama va fi de **26,00m**,
- Regimul de înaltime 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";
- intregul 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 în 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 suprafața parcelor va fi amenajată ca spațiu verde, în cadrul acestei suprafețe fiind incluse și suprafețele ocupate de locurile de joacă pentru copii și amenajările pentru sport și agrement
- **pe laturile parcelor unde vecinatatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de proprietate, având o lățime de minimum 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuințe.**
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle vor fi tratate în mod unitar pentru întreaga zonă și vor avea un aspect decorativ. Înălțimea recomandată pentru acestea este de 2,00 metri.
- toate împrejuririle se recomandă a fi dublate de gard viu a cărui înălțime va fi egală 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 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 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 2,0mp 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.

**POT maxim = 50%**

**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.

**CUT maxim =2,5**

**V – ZONA VERDE**  
**Vsa – SUBZONA AMENAJARI SI CONSTRUCTII PENTRU SPORT SI**  
**AGREMENT**

**Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Constructii si amenajari sportive
- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Alei si platforme pietonale
- Comert si alimentatie publica in spatii special amenajate de mici dimensiuni
- Parcari si platforme carosabile
- Infrastructura tehnico edilitara
- Imprejmuiri

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

- Elemente de infrastructura tehnico-edilitara supraterane care sa fie mascate cu elemente decorative de lemn sau vegetatie ornamentala si care sa ocupe maximum 10% din suprafata parcelei

**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).**

Parcela propusa pentru o astfel de functiune va avea dimensiuni adecvate astfel incat sa poata incadra in interiorul acesteia facilitatile sportive pentru care a fost creata.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FAȚĂ DE DE ARTERELE DE CIRCULATIE PROPUSE**

Fata de artera de circulatie propusa prin PUZ se va mentine o retragere minima obligatorie a constructiilor de 12.00m (a se vedea planșa nr. 3- Reglementari Urbanistice)

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

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat si vor fi retrase fata de limitele laterale cu cel puțin 5,00m
- Amenajarile destinate sportului si agrementului se pot amplasa la minimum 2.00 m fata de limitele parcelei

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

- clădirile/constructiile propuse vor respecta între ele distantele minime impuse de legislatia in vigoare privind
  - a. securitatea la incendiu (P 118 – 2013 actualizat)
  - b. igiena si sanatate a populatiei (Ordin nr. 119/2014 si Ordin nr. 994 din 9 august 2018 )

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

- Constructiile propuse vor avea maximum regimul de inaltime S+P+1.
  - inaltimea maxima admisa a constructiilor acoperite:
    - H maxim cornisa = 8.00 m
    - H maxim coama = 11.00 m
- Inaltimele maxime admise vor fi masurate de la nivelul cotei terenului amenajat.

**Art. 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR**

- se va urmări ca, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, construcțiile și amenajările noi să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- se va sigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași construcții;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- 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. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație deschisă pentru accesul public;
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională vor avea minimum 5,50m lățime
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile pietonale în interiorul parcelei amenajate vor asigura accesul la toate obiectivele propuse

**Art. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spații de parcare special amenajate.
- dimensionarea capacităților de parcare se va face conform art. 5.8 din HGR nr. 525 din 1996 (RGU)

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

- construcțiile și amenajările propuse vor fi racordate la rețelele publice de utilități, în funcție de necesități.
- cablurile de alimentare cu energie electrică pentru corpurile de iluminat vor fi amplasate în subteran
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;

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

- minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

- spațiile libere vor fi amenajate într-o manieră peisageră, fiind plantate specii de arbori și arbuști decorativi
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare sau amenajări pentru sport vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 50 mp;

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle către drumurile publice vor avea înălțimea de maximum 1,80m vor fi transparente și pe cât posibil decorative
- împrejuririle pe laturile laterale ale parcelelor vor avea o înălțime maximă de 2,00m și vor 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 construcțiilor ridicate deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine, etc.

- În calculul suprafețelor construite nu vor fi considerate și amenajările pentru sport și joc care au suprafețe de uzură sintetice, aleile pietonale și platformele betonate.

**POT maxim = 50%**

##### **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 suprafețelor construite desfășurate nu vor fi considerate și amenajările pentru sport și joc care au suprafețe de uzură sintetice, aleile pietonale și platformele betonate.

**CUT maxim =1**

**Vpp – SUBZONA CULOARE SI FASII VERZI DE PROTECTIE**

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

**Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Plantatii de protectie
- Elemente de mobilier urban
- Circulatii si accese auto si pietonale
- Elementele de prezentare si publicitate (totem, unipol, etc.)
- 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 in cadrul acestei zone functionale circulatii care sa faciliteze accesele catre zonele functionale adiacente.

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

- se pot amenaja in 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**

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

**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 SI**  
**PIETONALA 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.6.1, 6.2, 6.3, 6.4, – Profile transversale
- circulațiile rutiere și pietonale vor fi realizate conform planșelor nr. 6.1-6.4 – 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



Intocmit ,  
Urb. VLADIMIR CAZAN