

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **PARCELARE TEREN T36, P 495, STR. GHIGHIULUI , PLOIESTI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CULTURI AGRICOLE IN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ZONA AMENAJARI SPORTIVE, INSTITUTII SI SERVICII**

#### **1. PRESCRIPTII GENERALE**

##### **I. Rolul regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de amplasare a constructiilor pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal “– Parcelare teren T36, P 495, str. Ghighiului , Ploiesti – schimbare destinatie teren din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii” din Municipiul Ploiesti, str. Ghighiului, tarla 36, parcela 495, lot 2, in suprafata de 150.000mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului analizat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile legii nr. 350/ 2001, Legea Amenajarii Teritoriului si Urbanismului.

##### **II. Baza legala a elaborarii**

- Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul publicata in M. Of. nr. 111/11februarie
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind “Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011;
- PUG Municipiul Ploiesti si RLU aferent, aprobat prin HCL Ploiesti nr. 209/1999 si prelungit prin HCL Ploiesti nr. 382/2009;
- PUZ – Zona Hipodrom si RLU aferent, aprobat prin HCL Ploiesti nr. 172/2008 si prelungit prin HCL Ploiesti nr. 172/2013.

##### **III. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**

Prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pentru terenul ce a generat PUZ.

Conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, terenul ce a generat PUZ este situat in UTR – S14, fara indicatori urbanistici POT si CUT, si cuprinde urmatoarea zona si subzona functionala:

#  
#

- TE - zona pentru echipare tehnico-edilitara: TEa - subzona echipare tehnico-edilitara si culturi agricole.

Conform PUZ – Zona Hipodrom, aprobat prin HCL nr. 172/2008 si prelungit prin HCL nr. 172/2013, terenul, pe o latime de aproximativ 50m la strada Ghighiului, este situat in:

- V1 – subzona spatiilor plantate publice cu interdictie de construire, zona de protectie trasee echipamente edilitare propuse pentru deviere (aproximativ 10m)
- M2 – subzona mixta – extindere si dezvoltare Hipodrom, institutii, comert, servicii, hotel, spatii plantate (aproximativ 40m).

Conform PUG Municipiul Ploiesti aprobat si a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara.

## 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

In baza propunerii de schimbare destinatie din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii, in concordanta cu prevederile PUG Municipiul Ploiesti si PUZ Zona Hipodrom, pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, se propune constituirea unui nou **UTR - S-14a**, cu urmatoarele zone si subzone functionale si indicatorii urbanistici aferenti:

### L – ZONA LOCUINTE

#### **Lm – subzona locuinte individuale mici cu regim de inaltime P - P+2**

Funcțiunea dominantă: locuinte individuale cu regim de inaltime P – P+2

Funcțiuni complementare: comert, servicii, activitati nepoluante, care sa nu afecteze funcțiunea dominantă, circulatii pietonale, spatii verzi: scuaruri

Zona se compune din doua tipuri de loturi: loturi de maxim 300mp (destinate tinerilor conform legii 15/2003) si loturi de 500mp (destinate categoriilor de persoane indreptatite conform legislatiei in vigoare).

#### **I. Utilizare functionala**

##### **Art. 1 - Utilizari admise:**

- Locuinte individuale mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat);
- Amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate.

##### **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:**

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC si ca acestea sa nu incomodeze prin traficul generat (sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sau orice fel de transport greu), sa nu fie poluante, sa aiba program de activitate de maxim 12 ore (intre 8 si 20), sa nu utilizeza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

##### **Art. 3 - Utilizari interzise:**

- Funcțiuni comerciale si servicii care genereaza un trafic important sau depasesc suprafata de 250mp ADC
- orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu funcțiunea zonei: activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul de activitate prelungit; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; constructii provizorii; instalarea in curti a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare deseuri; lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **II. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

### **Art. 4 - Caracteristicile parcelelor**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Conform articolului 30 din RGU, se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: front la strada de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate; suprafata minima a parcelei de 200mp pentru cladirile amplasate izolat sau cuplate; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

### **Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00m fata de drumurile interioare propuse;
- Distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces.

### **Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

- Cladirile in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00m;
- Cladirile in regim cuplat se vor alipi la calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,00m.

### **Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

- Distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camera locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4,00m daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

### **Art. 8 - Circulatii si accese**

- Parcelele vor avea acces auto si pietonal asigurat direct din drumurile interioare propuse.

### **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

### **Art. 10 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi de P+2 niveluri (10metri);
- Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata de maxim 60% din aria construita;
- Se admit depasiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirii invecinate in cazul regimului de construire cuplat.

### **Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- Garajele si anexele vizibile din circulatii publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principal;
- Se interzice realizarea de mansarde false;
- Se impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, piatra, caramida, fier forjat, etc.)
- Se interzice utilizarea imitatiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare);
- Se interzice utilizarea culorilor stridente sau fosforescente;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

### **Art. 12 - Conditii de echipare edilitara**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

#  
#

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv;
- Fiecare parcela va dispune de platforma sau de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

#### **Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate**

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va asigura un procent minim de 30% spatii verzi din suprafata totala a parcelei.

#### **Art. 14 - Imprejmuiri**

- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri si parte transparenta dublata de gard viu;
- Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,50m metri;
- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

### **III. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT maxim = 35%.

#### **Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,7 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,05 mp ADC/mp teren
- In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

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

Funcțiunea dominantă a zonei este de institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe compusa din: institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime; institutii publice aferente zonelor de locuit.

Funcțiuni complementare admise: activitati productive nepoluante; cai de circulatie; spatii verzi, scuaruri.

#### **I. Utilizare functionala**

##### **Art. 1 - Utilizari admise:**

- Institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal si de cartier;
- Servicii profesionale, servicii sociale;
- Comerț alimentar si nealimentar
- Activitati manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- Sport si recreere in spatii acoperite;
- Parcaje la sol si multietajate;
- Spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spatii plantate - scuaruri;

##### **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:**

- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- Funcțiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice;

### **Art. 3 - Utilizari interzise:**

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Constructii provizorii de orice natura;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- Depozitare en-gros; statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini; curatatorii chimice;
- Depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

## **II. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

### **Art. 4 - Caracteristicile parcelelor**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Lotul 1 aferent zonei de institutii si servicii de interes general are suprafata de 3952mp, cu deschidere la drumul interior propus de aprox. 44m si adancime minima de 76m.
- Lotul 2 aferent zonei de institutii si servicii de interes general are o forma trapezoidala si deschidere la drumul interior propus; suprafata terenului este de 6539mp si dimensiuni aprox. de 106m lungime, latime minima 21m si maxima 90m.
- In cazul constructiilor publice dispuse izolat, suprafata minima a parcelei este de 1000mp, cu front la strada de minim 30,00m;
- Pentru celelalte categorii de functiuni suprafata minima a parcelei este de 500mp si front la strada de minim 18,00m.

### **Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Cladirile cu functiuni publice se vor retrage fata de aliniament cu minim 5,00m fata de strazile interioare publice propuse.

### **Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,00m;
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 6,00m.

### **Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

- Distanța minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte;
- Distanța se poate reduce la jumatate, dar nu mai puțin de 6,00m dacă fronturile opuse prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumina naturală.

### **Art. 8 - Circulatii si accese**

- Parcelele vor avea acces auto si pietonal asigurat direct din drumurile interioare publice propuse.
- Caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea, executia si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare;
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese carosabile si pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei cu respectarea anexei nr. 4 la RGU si a art. 26 din RGU.

### **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Necesarul de parcaje pentru fiecare functiune va fi dimensionat conform anexei nr. 4 la RGU;



#  
#

#### **Art. 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+5 niveluri (19metri);

#### **Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să aibă seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii;
- Se impune utilizarea materialelor durabile, naturale;
- Se interzice utilizarea imitațiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare);
- Se interzice utilizarea culorilor stridente sau fosforescente;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare

#### **Art. 12 - Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv;
- Fiecare parcelă va dispune de platforma sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

#### **Art. 13 - Spații libere și spații plantate**

- Spațiile dintre aliniamentul parcelelor și alinierea către stradă a clădirilor vor fi obligatoriu plantate;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură realizarea de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU în raport cu funcțiunea clădirii.

#### **Art. 14 - Imprejmuiri**

- Pentru clădirile cu caracter public, imprejmuirile spre stradă vor fi decorative cu o înălțime de maxim 1,20m, preferabil transparente și dublate de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau garduri vii.

### **III. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT maxim = 50%.

#### **Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim = 3 mp ADC/mp teren.

## **ISI – SUBZONA INSTITUTII DE INVATAMANT**

### **I. Utilizare functionala**

#### **Art. 1 - Utilizari admise:**

- Invatamant prescolar (gradinita)
- Invatamant primar;
- Activitati compatibile cu functiunea de invatamant;
- Amenajari aferente functiunii: curte de recreatie, amenajari sportive/loc de joaca, spatii plantate, cai de circulatie.

#### **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:**

- Spatii pentru spectacole cu conditia sa nu produca un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile pentru astfel de spatii.

#### **Art. 3 - Utilizari interzise:**

- Orice alte utilizari nu sunt recomandate.

### **II. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

#### **Art. 4 - Caracteristicile parcelelor**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Parcela destinata amenajarii spatiului verde public cu acces nelimitat (scuar) in suprafata de 4757mp, cu deschidere aprox. 46m si adancime minima de 100m.

#### **Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu minim 5,00m.

#### **Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Cladirile se vor amplasa in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00m;
- Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 6,00m.

#### **Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

- Distanța minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6,00m daca fronturile opuse prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

#### **Art. 8 - Circulatii si accese**

- Parcela va avea acces auto si pietonal asigurat direct din drumurile interioare publice propuse.
- Caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea, executia si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare;
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese carosabile si pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei cu respectarea anexei nr. 4 la RGU si a art. 26 din RGU;
- Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta.

#### **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr. 4 la RGU, respectiv 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

#### **Art. 10 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi de P+2 niveluri (10metri);
- Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata de maxim 60% din aria construita.

#  
#

#### **Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii, care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii;
- Se impune utilizarea materialelor durabile, naturale;
- Se interzice utilizarea imitatiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare);
- Se interzice utilizarea culorilor stridente sau fosforescente;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

#### **Art. 12 - Conditii de echipare edilitara**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv;
- Parcela va dispune de platforma sau de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

#### **Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate**

- Spatiile dintre aliniamentul parcelelor si alinierea catre strada a cladirilor vor fi obligatoriu plantate;
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective de minim 30% din suprafata terenului.

#### **Art. 14 - Imprejmuiri**

- Imprejmuirile vor fi opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor si/sau asigurarea protectiei vizuale;
- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

### **III. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT maxim = 25%

#### **Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren
- In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

### **V – ZONA SPATII VERZI PUBLICE**

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, scuaruri, plantatii de aliniament, amenajari locale.

#### **I. Utilizare functionala**

##### **Art. 1 - Utilizari admise:**

- Spatii plantate;



#  
#

- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii rutiere conform legilor și normelor în vigoare.

#### **Art. 2 - Utilizări admise cu condiționari:**

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca împreună cu circulațiile și platformele betonate să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde public;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din spațiile verzi publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

#### **Art. 3 - Utilizări interzise:**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

#### **Art. 4 - Caracteristicile parcelelor**

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- Suprafața terenului destinat amenajării spațiului verde public cu acces nelimitat (scurt) este de 11260mp, cu dimensiuni de aproximativ 103m deschidere și 100m adâncime.

#### **Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **Art. 8 - Circulații și accese**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, etc) care vor fi tratate ca alei principale.

#### **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### **Art. 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși 6,00m la cornișă.

#### **Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### **Art. 12 - Condiții de echipare edilitară**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se vor asigura: alimentarea cu apă potabilă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

#### **Art. 13 - Spații libere și spații plantate**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

#  
#

- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### **Art. 14 - Imprejmuiri**

- Conform normelor specifice;
- Scuarurile și fașiile plantate nu vor fi îngradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul carora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

### **III. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT maxim = 15%.

#### **Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim = 0,15 mp ADC/mp teren.

### **AGR – ZONA AGREEMENT SI SPORT**

Zona cuprinde terenuri de sport, construcții și instalații pentru agreement, complexuri și baze sportive, precum și spații plantate.

#### **I. Utilizare functionala**

##### **Art. 1 - Utilizari admise:**

- Construcții pentru activități sportive cu anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- Terenuri de sport cu sau fără tribune, acoperite sau descoperite;
- Cai de acces carosabile și pietonale;
- Parcări la sol;
- Spații plantate;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Spații pentru administrare și întreținere;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

##### **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:**

- Comerț și servicii conexe activității de sport și agrement cu următoarele condiții: să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei: profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările admise: să se desfășoare ca activități complementare funcțiunii dominante; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

##### **Art. 3 - Utilizari interzise:**

- Orice utilizări, altele decât cele menționate la art. 1 și art. 2
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **II. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

##### **Art. 4 - Caracteristicile parcelor**

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- Suprafața terenului destinat amplasării terenului de fotbal cu pista de atletism (lot 3) este de 26.290mp, cu deschidere de aproximativ 238m la drumul interior public propus;
- Suprafața terenului destinat amplasării bazinului olimpic (lot 4) este de 15.918mp, cu deschidere la drumul interior public propus de 171mp și lățimi cuprinse între 89m și 106m.

##### **Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

#  
#

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu minim 5,00m fata de strazile interioare publice propuse.

#### **Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Cladirile se vor amplasa in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,00m;
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 6,00m.

#### **Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

- Distanța minimă dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte;
- Distanța se poate reduce la jumatate, dar nu mai puțin de 6,00m dacă fronturile opuse prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

#### **Art. 8 - Circulatii si accese**

- Parcelele vor avea acces auto si pietonal asigurat direct din drumurile interioare publice propuse.
- Caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea, executia si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare;
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese carosabile si pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei cu respectarea anexei nr. 4 la RGU si a art. 26 din RGU;

#### **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- Necesarul de parcaje pentru fiecare functiune va fi dimensionat conform anexei nr. 4 la RGU;
- In cazul in care locurile de parcare nu pot fi asigurate in interiorul parcelei, se va realiza un parcaj comun in zona adiacenta a o distanta de maxim 250m;

#### **Art. 10 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi de P+2 niveluri;

#### **Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii, dar cu conditia sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii;
- Se impune utilizarea materialelor durabile, naturale;
- Se interzice utilizarea imitatiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare);
- Se interzice utilizarea culorilor stridente sau fosforescente;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

#### **Art. 12 - Conditii de echipare edilitara**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv;
- Fiecare parcela va dispune de platforma sau de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

#  
#

#### **Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate**

- Spatiile dintre aliniamentul parcelelor si alinierea catre strada a cladirilor vor fi obligatoriu plantate;
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU, respectiv minim de 30% din suprafata totala a terenului.

#### **Art. 14 - Imprejmuiri**

- Imprejmuirile spre strada vor fi decorative, preferabil transparente si dublate de gard viu sau pot fi realizate numai din vegetatie/gard viu;
- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei si va fi corelat cu aceasta.

### **III. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT maxim = 50%

#### **Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim = 1,50 mp ADC/mp teren.

Intocmit,  
Urb. R.Tampa