

## **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 desenate 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. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

**4.1.** Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire , inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei , POT, CUT.

**4.2.** Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare
- dimensiuni sau forme ale parcelelor studiate care vor fi modificate in viitor prin Hotarare de Consiliu Local
- obiective cu destinatii semnificative pentru localitate.

Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

- modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt posibile pe baza unor Planuri urbanistice de Detaliu – PUD, insotite de ilustrare de arhitectura.

- modificarea uneia dintre conditiile stipulate in prezentul PUZ privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, POT, CUT si retragerea cladirilor fata de aliniament este posibila pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

## **5. 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**

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

### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

- Institutii si servicii publice, 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 areologic 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

#### **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**

**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 9,00m, conform planșei nr. 3 Reglementări Urbanistice- astfel încât să fie menținută o retragere de 23,5m din axul străzii Găgeni

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

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale astfel :
  - cu cel puțin 2,00m, față de limita de nord-vest
  - cu cel puțin 5,00m față de limita de nord-est- (pe lungimea de 58m- teren magazin LIDL)
  - cu cel puțin 11,00m față de limita de nord-est- (pe zona de retail park)
  - cu cel puțin 8,00m față de limita sud-est

a se vedea limita edificabilului - planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice și studiul de circulație

#### **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 handicapate 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 anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996
- 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 „coerentă” și „eleganță”;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de bună calitate;



- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

#### **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 dupa realizarea solutiilor de echipare eilitara

#### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- 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 vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

#### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile 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 = 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 cota 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.

#### **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 si rampe de acces la subsoluri
- Garaje, 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**

- 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 areologic 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

-

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

- Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice activitate 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 intreaga suprafata de teren inclusa in aceasta zona functionala a fost tratata in mod unitar ca o singura parcela. Forma, suprafata si dimensiunile acesteia sunt determinate de limitele cadastrale ale terenului.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre calea de acces propusa prin prezenta documentatie si limita zonei verzi aferente locuintelor colective.**

- Retragerea fata de aliniament va fi in cazul documentatie de fata 4,00m, astfel incat sa fie asigurata distanta de 5,00m intre fatadele cu ferestre ale incaperilor de locuit si spatiile de parcate.

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

- Pentru intreaga zona functionala a fost prevazut un edificabil plansa nr, 3 - REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE).

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

cu cel puțin 4,50m, fata de limita de nord-est

cu cel puțin 5,00m fata de limita de sud-est

ZABTEN CONSULTING

cu cel puțin 15,00m fata de limita sud-vest  
cu cel puțin 2,00m fata de limita de nord-vest

#### **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 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**

- 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 vor fi amplasate la minimum 5,00m fata de ferestrele locuințelor vecine

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

- înălțimea maximă admisă la cornisa 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 "elegantă";
- 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 re folosibile;

### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- minimum 20% din suprafața parcelei 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
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

#### **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 cota 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 intră 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.

**POT maxim = 35%**

##### **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**



## **SP – ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE**

### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

- Spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie
- Copertine, corturi, pergole, elemente de mobilier urban
- Alei si platforme pietonale
- Parcari si platforme carosabile
- Infrastructura tehnico edilitara
- Imprejmuiri

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

- Elemente de infrastructura tehnico-edilitara supraterrane sau subterane care sa fie mascate cu elemente decorative de lemn sau vegetatie ornamentala

#### **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).**

Parcelele de teren pentru o astfel de funcțiune vor putea avea forme si dimensiuni diferite, urmarind realizarea barierelor verzi de protectie.

#### **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 circulatii care sa faciliteze accesese 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 – SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- minimum 50% din suprafata subzonei functionale va fi amenajata ca spatiu verde

- spatiile libere vor fi amenajate intr-o maniera peisagera, fiind plantate specii de arbori si arbusti decorativi

- spațiile neocupate de accese, parcaje, trotuare sau amenajari vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 50 mp;

- 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.

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- imprejmuirile pe laturile laterale vor avea o inaltime maxima de 2,00m si 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 stresini, copertine, etc.

**POT maxim = 10%**

**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

**CUT maxim = 0,1**



Intocmit ,  
Urb. VLADIMIR CAZAN