

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 607/20.12.2018 IN VEDEREA CONSTRUIRII SPITALULUI MUNICIPAL PLOIESTI PRIN MODIFICARE FUNCTIUNI SI INDICATORI URBANISTICI PE TERENUL SITUAT IN STR. GHIGHIULUI, NR. 25 C, PLOIESTI

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. 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 - "Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 607/20.12.2018 in vederea construirii Spitalului Municipal Ploiesti prin modificare functiuni si indicatori urbanistici pe terenul situat in str. Ghighiului, nr. 25 C, Ploiesti", in suprafata de 81.284mp.

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.

2. 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 – Parcelare teren T36 – A459, str. Ghighiului – Ploiesti, aprobat prin HCL Ploiesti nr. 607/20.12.2018 .

3. 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 – PUZ – Parcelare teren T36 – A459, str. Ghighiului – Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 607/20.12.2018, este situat in UTR -S-14a, cu urmatoarele zone si subzone functionale, cu indicatorii urbanistici aferenti:

- L – zona locuinte
 - Lm – subzona locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2;
- IS – zona institutii si servicii de interes general
 - ISi – subzona institutii de invatamant;
- V – zona spatii verzi
- AGR – zona agreement si sport.

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.

Prezentul regulament are un caracter de reglementare. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale, in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanstice de Detaliu sau Planuri Urbanstice Zonale. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante fata de limitele parcelei, POT, CUT.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Terenuri agricole in intravilan

Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor si amenajarilor se realizeaza in conditiile art. 4 din RGU.

Terenul ce a generat PUZ este afectat de aceasta prevedere. Pentru acest teren se vor intocmi documentatii specifice si se va face scoaterea din circuitul agricol in conformitate cu legislatia in vigoare.

4.2. Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art. 9 din RGU.

In zona studiata nu au fost identificate zone cu valori de patrimoniu cultural sau natural

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale se face cu respectarea art. 10 din RGU.

In zona studiata nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Toate lucrarile de construire propuse pentru zona studiata in PUZ vor fi intocmite numai in baza studii geotehnice aprofundate verificate Af, si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare, si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, securitatea la incendiu, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea populatiei.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale retelelor magistrale de gaze, electrice, transport titei, transport gazolina, etc. se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU

In zona studiata nu este admisa amplasarea unor constructii civile sau industriale cu risc tehnologic. Zonele de protectie/siguranta a retelelor sunt delimitate in plansa 5 – "Echipare tehnico-edilitara".

In zona studiata au fost instituite zone de protectie/siguranta pentru retelele existente, in baza avizelor emise de detinatori, dupa cum urmeaza:

- Culoar LEA 20kV: - zona protectie si siguranta – 12m de-o parte si de alta din axul liniei
- Culoar LEA 110kV: - zona protectie si siguranta – 18.5m de-o parte si de alta din axul liniei

În zonele de protecție/siguranță determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc și care nu este declarată utilitate publică se poate institui servitutea de utilitate publică concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință al terenurilor și de realizare a construcțiilor, în conformitate cu legislația în vigoare.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care presupun echipare edilitară se face cu respectarea art.13 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea echipării tehnico-edilitare, așa cum este prevăzută în planșa 5 – “Echipare tehnico-edilitară”. Obiectivele vor fi racordate obligatoriu la rețelele de apă și canalizare existente sau prin extinderea acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitori interesați.

5.4. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile art. 15 din RGU și cu respectarea indicatorilor urbanistici prevăzuți în Regulamentul Local de Urbanism și marcați în planșa 4 – “Reglementări urbanistice”.

5.5. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile rezervate lucrărilor de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU.

Obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație sunt căile de comunicație și construcțiile aferente, așa cum sunt prezentate în planșa 6 – “Proprietatea asupra terenurilor”. Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la dezmembrarea terenurilor respective și trecerea în domeniul public, conform planșei 6 – “Proprietatea asupra terenurilor”.

Finanțarea lucrărilor de utilitate publică se face prin grija Consiliului Local din fonduri proprii, fonduri structurale, parteneriate public-privat sau de investitori private, după caz. După realizare acestea intră în proprietatea publică și vor fi administrate conform legislației în vigoare. Administrația publică locală are drept de preemțiune la tranzacțiile privind terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Se interzice schimbarea destinației terenurilor rezervate obiectivelor de utilitate publică.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În baza propunerii de modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 607/20.12.2018 în vederea construirii Spitalului Municipal Ploiești prin modificare funcțiuni și indicatori urbanistici pe terenul situat în str. Ghihiului, nr. 25 C, Ploiești, în concordanță cu prevederile PUG Municipiului Ploiești și PUZ - “Parcelare teren T36 – A459, str. Ghihiului – Ploiești”, pentru terenul ce a generat această documentație, se propune constituirea unui nou **UTR - S-14a1**, cu următoarele zone și subzone funcționale:

- **L – zona locuinte**
 - A. **Lm – subzona locuinte individuale cu regim de înălțime maxim P+2;**
 - B. **Lc – subzona locuinte colective cu regim de înălțime maxim P+4;**
- **ISs – subzona construcții de sănătate**
- **V – zona spații verzi**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

6. L – ZONA LOCUINTE

6.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Tipuri de subzone funcționale

- A. **Lm – subzona locuinte individuale mici cu regim de înălțime P - P+2**
- B. **Lc – subzona locuinte colective cu regim de înălțime maxim P+4**

A. Lm – subzona locuinte individuale mici cu regim de inaltime P - P+2

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).

ART. 1 - Functiunea dominanta

- locuinte individuale cu regim de inaltime P – P+2

ART. 2 - Functiunile complementare

- comert, servicii, activitati nepoluante, care sa nu afecteze functiunea dominanta, circulatii pietonale, spatii verzi: scuaruri

6.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**ART. 3 - Utilizari permise**

- 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. 4 - Utilizari permise cu conditionari

- oricare din constructiile admise pana la realizarea cailor de comunicatie rutiera cu trecerea in domeniul public a terenurilor afectate si asigurarea utilitatilor pentru deservirea obiectivelor
- respectarea distantelor normate la amplasarea constructiilor si echipamentelor, aferente zonei de protectie sanitara fata de unitati sanitare impusa de amplasarea Spitalului Municipal Ploiesti (conform OMS 119/2014 actualizat)
- se admit functiuni 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 utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

ART. 5 - Utilizari interzise

- Functiuni comerciale si servicii care genereaza un trafic important sau depasesc suprafata de 250mp ADC
- orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu functiunea 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.

6.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****ART. 6 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:
 - amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.
 - in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

- se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002.

ART. 7 - Amplasarea fata de drumurile publice

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin „PUZ – Parcelare teren T36 – A459, str. Ghighiului – Ploiești”, și menținute în prezenta documentație, conform planșei 7 - “Cai de comunicație”, după cum urmează:

- pentru drumurile interioare propuse 1-6: aliniamentul va fi la minim 7,5m din ax
- pentru strada Ghighiului aliniamentul va fi la minim 9,0m din ax

ART. 8 - Amplasarea fata de aliniament

- retragerea fata de aliniament va respecta art. 23 din RGU și în conformitate cu planșele 4 – “Reglementări urbanistice” și 7 - “Cai de comunicație”, astfel:

- clădirile se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00m fata de drumurile interioare propuse;
- se va respecta zona de protecție sanitară impusă de amplasarea Spitalului Municipal Ploiești
- suplimentar, la autorizarea construcțiilor, se vor respecta retragerile determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția la foc, contra zgomotului, nocivitatilor periferice)
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces.

ART. 9 - Amplasarea fata de limitele laterale, posterioare și în interiorul parcelei

- clădirile în regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m;

- clădirile în regim cuplat se vor alipi la calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage fata de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- retragerea fata de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,00m.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 10 - Accese carosabile

- se va respecta art. 25 corelat cu anexa nr. 4 din RGU, numai în condițiile prevăzute la capitolul 8 - “Zona cai de comunicație rutieră” pentru tipurile de construcții prevăzute în zona;

- stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu: - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament:

- caracteristicile clădirii proiectate
- asigurarea condițiilor de fluiditate, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu
- parcela destinată construcției va avea acces obligatoriu public sau privat, conform soluțiilor aprobate
- caracteristicile acceselor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația

ART. 11 - Accese pietonale

- se va respecta art. 26 din RGU, numai în condițiile prevăzute la capitolul 8 - “Zona cai de comunicație rutieră” pentru tipurile de construcții prevăzute în zona;

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare fiecărei categorii de constructii
- se vor respecta prospectele prevazute in planșa 7 - "Cai de comunicare", pentru circulatia auto si pietonala
- caile pietonale vor fi realizate in conformitate cu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 12 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate constructiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- 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
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelilor publice existente;
 - construiasca noi rețele;

ART. 13 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public cu respectarea legislatiei in vigoare;
- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare se recomanda sa fie obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ART. 14 - Parcelarea

- se vor respecta intocmai cvartalele delimitate de trama principala de circulatie propusa prin PUZ (carosabila si pietonala)
- dezmembrarea terenurilor este permisa pentru delimitarea terenurilor afectate de amplasamentele rezervate lucrarilor de utilitate publica, conform plansei 6 - "6 Proprietatea asupra terenurilor"
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - o accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - o echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - o forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va respecta parcelarea propusa – front minim la strada si nu vor fi autorizata decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

ART.15 - Inaltimea constructiilor

- inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi de P+2 niveluri (10metri);

- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața de maxim 60% din aria construită;
- se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirii învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ART.16 - Aspectul exterior al construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- garajele și anexele vizibile din circulații publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice realizarea de mansarde false;
- se impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, piatră, cărămidă, fier forjat, etc.)
- 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.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ART. 17 - Parcaje

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- număr minim de locuri de parcare: 1 loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu;

ART. 18 - Spații verzi și plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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;
- se va asigura un procent minim de 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin proiectele străzilor

ART. 19 - Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și parte transparentă dublată de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00m metri;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

6.4. CAPITOLUL 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 20 - Procentul de ocupare a terenului

POT maxim = 35%.

ART. 21 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,7 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,05 mp ADC/mp teren

În cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

B. Lc – subzona locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4

Zona se compune din doua loturi pe care vor fi construite imobile locuinte colective pentru specialisti (realizate prin programe ANL).

ART. 1 - Functiunea dominanta

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4 niveluri

ART. 2 - Functiunile complementare

- comert, servicii, activitati nepoluante, care sa nu afecteze functiunea dominanta, circulatii pietonale, spatii verzi: scuaruri

6.5. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**ART. 3 - Utilizari permise**

- locuinte colective cu regim mediu de inaltime, maxim P+4 niveluri
- amenajari aferente locuintelor, cai de acces, carosabile si pietonale, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere, echipamente tehnice, imprejmui
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale
- servicii profesionale, sociale, comert, prestari servicii, alimentatie publica
- echipamente, constructii si amenajari tehnico-edilitare necesare functiunilor de baza si complementare
- parcuri si scuaruri publice

ART. 4 - Utilizari permise cu conditionari

- oricare din constructiile admise pana la realizarea cailor de comunicatie rutiera cu trecerea in domeniul public a terenurilor afectate si asigurarea utilitatilor pentru deservirea obiectivelor
- respectarea distantelor normate la amplasarea constructiilor si echipamentelor, aferente zonei de protectie sanitara fata de unitati sanitare impusa de amplasarea Spitalului Municipal Ploiesti (conform OMS 119/2014 actualizat)
- in cazul existentei unei dotari publice la parterul blocurilor se recomanda: dispensarele sa aiba acces separate de cel al locatarilor; cresele si gradinitele sa aiba acces separate de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata de teren conform normelor specific
- se permite amplasarea de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore/zi (cabinet medicale, birou avocatura, notariat, consultant, etc)
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul imobilelor in spatii pentru activitati de prestari servicii sau comert, partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare.

ART. 5 - Utilizari interzise

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- orice activitati care nu corespund caraterului zonei
- depozitare en-gros; unitati de transport/garare; unitati de constructii si betoniere; constructii pentru depozitarea materialelor periculoase; statii de intretinere/service auto cu capacitate peste 5 masini
- platforme de precolectare a deseurilor; depozite pentru materiale refolosibile
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari (productie, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, etc.)
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor commune ale imobilelor avand functiunea de circulatie (holuri, accese, culoare, ganguri, etc).

6.6. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 6 - Orientarea fata de punctele cardinale

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:
 - amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.
 - in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.
- se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte NP 057/2002.

ART. 7 - Amplasarea fata de drumurile publice

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin „PUZ – Parcelare teren T36 – A459, str. Ghighiului – Ploiesti”, si mentinute in prezenta documentatie, conform plansei 7 - “Cai de comunicare”, dupa cum urmeaza:
 - pentru drumurile interioare propuse 1-6: aliniamentul va fi la minim 7,5m din ax
 - pentru strada Ghighiului aliniamentul va fi la minim 9,0m din ax

ART. 8 - Amplasarea fata de aliniament

- retragerea fata de aliniament va respecta art. 23 din RGU si in conformitate cu plansele 4 – “Reglementari urbanistice” si 7 - “Cai de comunicare”, astfel:
 - cladirile se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00m fata de drumurile interioare propuse;
 - se va respecta zona de protectie sanitara impusa de amplasarea Spitalului Municipal Ploiesti
 - suplimentar, la autorizarea constructiilor, se vor respecta retragerile determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia la foc, contra zgomotului, nocivitatilor periferice)
 - 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. 9 - Amplasarea fata de limitele laterale, posterioare si in interiorul parcelei

- cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15,0m fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 6,0m
- 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 daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 10 - Accese carosabile

- se va respecta art. 25 corelat cu anexa nr. 4 din RGU, numai in conditiile prevzute la capitolul 8 - “Zona cai de comunicare rutiera” pentru tipurile de constructii prevazute in zona;
- stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de accese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu:
 - destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;
 - caracteristicile cladirii proiectate

- asigurarea condițiilor de fluenta, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic
- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu
- parcela destinată construcției va avea acces obligatoriu public sau privat, conform soluțiilor aprobate
- caracteristicile acceselor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația

ART. 11 - Accese pietonale

- se va respecta art. 26 din RGU, numai în condițiile prevăzute la capitolul 8 – “Zona cai de comunicație rutieră” pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare fiecărei categorii de construcții
- se vor respecta prospectele prevăzute în planșa 7 - “Cai de comunicație”, pentru circulația auto și pietonală
- caile pietonale vor fi realizate în conformitate cu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 12 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor tv-satelit 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
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;

ART. 13 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la sanaturile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 14 - Parcelarea

- se vor respecta întocmai cvartalele delimitate de trama principală de circulație propusă prin PUZ (carosabilă și pietonală)
- loturile destinate amplasării imobilelor de locuințe colective au o suprafață de aproximativ 2365mp fiecare, cu o deschidere de 55m și o adâncime de aproximativ 43m.

- dezmembrarea terenurilor este permisă pentru delimitarea terenurilor afectate de amplasamentele rezervate lucrărilor de utilitate publică, conform planșei 6 - "Proprietatea asupra terenurilor"
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - o accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - o echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - o forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante se va respecta parcelarea propusă – front minim la stradă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;

ART. 15 - Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+4 niveluri (20 metri);
- se admite un nivel mansardat/retras în suprafața de maxim 60% din aria construită;
- se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirii învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ART. 16 - Aspectul exterior al construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- garajele și anexele vizibile din circulații publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice realizarea de mansarde false;
- se impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, piatră, cărămidă, fier forjat, etc.)
- 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.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 17 - Parcaje

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri;
- Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație și trotuare) pentru parcare.
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;
- număr minim de locuri de parcare: 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă dintr-un imobil locuite colective

ART. 18 - Spații verzi și plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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;
- se va asigura un procent minim de 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin proiectele străzilor

ART. 19 - Imprejmuiri

- imprejmuirile la strada vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 m transparente si preferabil dublate de gard viu
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,00m metri;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

4.1. CAPITOLUL 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 20 - Procentul de ocupare a terenului

POT maxim = 30%.

ART. 21 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

7. IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISs– Subzona constructii de sanatate

7.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

ART. 1 - Functiunea dominanta

- institutii, servicii si echipamente publice de sanatate

ART. 2 - Functiunile complementare

- spatii verzi, perdele de protectie, cai de comunicatie rutiera, echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;
- locuinte de serviciu, spatii cazare apatinatori

7.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - Utilizari permise

- institutii, servicii si echipamente publice de sanatate,
- laboratoare de specialitate, farmacie
- sali de conferinte, sali de curs, birouri
- constructii anexa depozitare, spatii si echipamente tehnice necesare functionarii
- lacas de cult / spatii pentru reculegere
- locuinte de serviciu, spatii cazare apartinatori
- alimentatie publica (restaurant, cantina, cafenea, etc)
- mici spatii comerciale
- activitati compatibile cu functiunea de sanatate
- amenajari aferente functiunii: spatii plantate, mobilier urban, cai de circulatie carosabile si pietonale, parcaje.

ART. 4 - Utilizari permise cu conditionari

- servicii conexe functiunii existente cu urmatoarele conditii: sa se adreseze utilizatorilor functiunii, profilul si anvergura activitatilor sa fie in concordanta cu nevoile generate de utilizarile admise; sa se desfasoare ca activitati complementare functiunii dominante

ART. 5 - Utilizari interzise

- oricare alta utilizare functionala

7.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 6 - Orientarea fata de punctele cardinale

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- necesitatea de insorire si iluminatul natural al cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza Anexei nr. 3 la RGU si conform normelor specific de proiectare; se va acorda o atentie speciala cladirilor pentru invatamant, cultura si amenajari sportive

ART. 7 - Amplasarea fata de drumurile publice

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin „PUZ – Parcelare teren T36 – A459, str. Ghighiului – Ploiesti”, si mentinute in prezenta documentatie, conform plansei 7 - “Cai de comunicare”, dupa cum urmeaza:

- pentru drumurile interioare propuse 1-6: aliniamentul va fi la minim 7,5m din ax
- pentru strada Ghighiului aliniamentul va fi la minim 9,0m din ax

- in cazul lotului aferent Spitalului Municipal Ploiesti, aliniamentul sa stabileste la 7,50m fata de axul drumului interior 4.

ART. 8 - Amplasarea fata de aliniament

- retragerea fata de aliniament se face conform planselor 4 – “Reglementari urbanistice” si 7 - “Cai de comunicare”, astfel:
 - cladirile cu functiune medicala se vor retrage fata de aliniament cu minim 20,00m
- suplimentar, la autorizarea constructiilor, se vor respecta retragerile determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia la foc, contra zgomotului, etc)

ART. 9 - Amplasarea fata de limitele laterale, posterioare si in interiorul parcelei

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioara cu cel putin 20,0m
- amplasarea in interiorul parcelei va respecta art. 24 din RGU
- pe parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale, constructii anexe si utilitati, parcati si spatii verzi de protectie perimetrale; cladirile se vor amplasa in regim izolat sau in regim cuplat – fronturi continue
- distanta minima dintre constructiile amplasate izolat pe aceeasi parcela este egala cu inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 4,50m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare si numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre pentru iluminarea unor incaperi pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 10 - Accese carosabile

- se va respecta art. 25 corelat cu anexa nr. 4 din RGU, numai in conditiile prevzute la capitolul 8 – “CCr – Zona pentru cai de comunicare si constructii aferente” pentru tipurile de constructii prevazute in zona;
- pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate
- accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora vor fi realizate prin strazi de categoria IV si a III, respectiv drumurile intrioare propuse prin PUZ, si care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si PSI
- aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:
 - cu o banda de circulatie de 3,5m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,0m
 - cu doua benzi de circulatie de 7,0m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,0m
 - accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

ART. 11 - Accese pietonale

- se va respecta art. 26 din RGU, numai in conditiile prevzute la capitolul 8 – “CCr – Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente”
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare fiecărei categorii de constructii
- se vor respecta prospectele prevazute in plansa 7 - “Cai de comunicatie”, pentru circulatia pietonala
- se va asigura continuitatea traseelor pietonale insotite de plantatiile de aliniament intre obiectivele principale
- caile pietonale vor fi realizate in conformitate cu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**ART. 12 - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

- se vor respecta prevederile art. 27 din RGU
- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- 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
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

ART. 13 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- se vor respecta prevederile art. 28 si art. 29 din RGU

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**ART. 14 - Parcelarea**

- se vor respecta intocmai cvartalele delimitate de trama principala de circulatie propusa prin PUZ (carosabila si pietonala)
- lotul destinat amplasarii Spitalului Municipal Ploiesti are o suprafata de 42.151mp, cu o deschidere de 203,5m si o adancime de peste 220m.
- dezmembrarea terenurilor este permisa pentru delimitarea terenurilor afectate de amplasamentele rezervate lucrarilor de utilitate publica, conform plansei 6 - “Proprietatea asupra terenurilor”
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - o accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - o echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - o forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;

ART.15 - Inaltimea constructiilor

- inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi de P+8 niveluri (40metri);
- se admite in conformarea constructiilor, realizarea de niveluri tehnice

ART.16 - Aspectul exterior al constructiilor

- 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 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.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 17 - Parcaje

- se va respecta art. 33 coroborat cu anexa nr. 5 din RGU, respectiv 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10%.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu le pot asigura in perimetrul parcelei respective

ART. 18 - Spatii verzi si plantate

- se va respecta art. 34 din RGU
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei dimensionate conform Anexei nr. 6 din RGU in raport cu functiunea cladirii, dupa cum urmeaza:
 - constructii pentru sanatare:
 - min. 10-15mp/consultatie, spatiu verde amenajat tip parc;
 - aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
 - parcaje la sol:
 - min. 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- parcajele la sol vor fi inconjurate de gard viu cu Hmin. = 1.20m
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ART. 19 - Imprejmuiri

- se va respecta art. 35 din RGU
- imprejmuirile spre strada vor tine seama de caracterul public al constructiei, vor fi transparente de 2m inaltime din care 0,6m soclu opac, dublate de gard viu
- imprejmuirea fata de limitele laterale si posterioare de proprietate vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,50m.
- imprejmuirile spre strada vor tine seama de caracterul public al constructiei, vor fi decorative cu o inaltime de maxim 1,20m, preferabil transparente si dublate de gard viu.

7.4. CAPITOLUL 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 20 - Procentul de ocupare a terenului

POT maxim = 20%.

ART. 21 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

8. CCr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

8.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Descriere configuratii cai de comunicatie:

- Drumuri interioare 1-6 – doua benzi de circulatie (cate o banda pe sens de 3,5m), spatiu verde – 2m si trotuar - 2m pe ambele sensuri
- Strada Ghighiului – patru benzi de circulatie (cate doua benzi pe sens de 3,5m) si trotuar – 2m pe ambele sensuri

ART. 1 - Tipuri de subzone functionale

- zona cai de comunicatie rutiera

ART. 2 - Functiunea dominanta

- constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere;

ART. 3 - Functiunile complementare

Sunt admise numai in conditiile art. 18 din RGU:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice
- plantatii de protectie,
- retele tehnico-edilitare;

8.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ART. 4 - Utilizari permise

- circulatie carosabila, intersectii la nivel, trotuare, rigole, plantatii de aliniament, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii si treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun , parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, banci, fantani), lucrari de terasament.

ART. 5 - Utilizari permise cu conditionari

- autorizatia de construire se va elibera cu conditia amenajarii profilelor conform plansei 7 - "Cai de comunicatie"
- constructii, echipamente si alte amenajari aflate in zona de protectie a drumurilor publice se pot realiza cu conditia obtinerii avizelor organelor de specialitate ale administratiei publice locale
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de retele
- amplasarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al Politiei rutiere;
- sunt admise lucrari de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus conform plansei 7 - "Cai de comunicatie"
- realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;
- traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii;
- amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament) ;
- pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere si indicatoare de circulatie se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol;
- pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a panoului se va situa in afara gabaritului carosabilului;
- panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafata maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanta de cel putin 25,00 m intre panouri;
- in situatia in care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse in orice combinatie, distanta dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;
- sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate in interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite in conformitate cu legislatia in vigoare;
- adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;
- chioscurile de ziare si alte chioscuri cu activitati comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafata unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafata totala de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp;
- bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;
- bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m;
- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;

- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
- este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:
 - a) suprafata indicatorului publicitar directional este mai mica de 1,00 mp;
 - b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directional;
- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale;
- in spatiile plantate din intersecțiile aferente CCr se vor permite doar lucrari aferente CCr si elemente decorative sau tip semnal, obiecte simbol, pergola, indicatoare de circulatie;

ART. 6 - Utilizari interzise

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;
- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare în curbe si în intersecții pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperisul adaposturilor destinate publicului, statiilor de autobuz si al chioscurilor;
- este interzisa amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicitatii, cum sunt: instalatiile de semaforizare;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena si verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutiera;
- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea semnelor rutiere;
- se interzice schimbarea destinatiei urbanistice a terenurilor rezervate obiectivelor de utilitate publica precum si a conformarii cvartalelor delimitate de trama principala de circulatie.

8.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

- nu este cazul

ART. 8 - Amplasarea fata de drumurile publice

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;
- amplasarea panourilor publicitare se face in afara partii carosabile si a zonei de siguranta a drumului si fara obturarea vizibilitatii in curba sau a semnelor de circulatie;
- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum judetean si strazi in intravilan;
- elementele componente ale drumului sunt: calea de rulare, ampriza, fasiile de siguranta si zonele de protectie
- profilul strazilor este stabilit in conformitate cu prospecte prevazute in plansa 7 - "Cai de comunicare"
 - Conform profil pentru drumuri interioare 1-6 – distanta intre aliniamente va fi de 15,00m astfel: 7,00m parte carosabila, 2 x 2,00m spatiu verde, 2 x 2,00m trotuar
 - Conform profil pentru strada Ghighiu – distanta intre aliniamente va fi de 18,00m astfel: 14,00m parte carosabila, 2 x 2,00m trotuar

ART. 9 - Amplasarea fata de aliniament

- vor fi respectate prospectele in conformitate cu plansa 3 – "Reglementari urbanistice", determinate de ratiuni functionale

ART. 10 - Amplasarea fata de limitele laterale, posterioare si in interiorul parcelei

- zona drumurilor este cuprinsa intre aliniamente pentru orice categorie de drum.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 11 - Accese carosabile

- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduca si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;

ART. 12 - Accese pietonale

- circulatia pietonala impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicare si sunt cuprinse intre aliniamente;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 13 - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

- se va face in conformitate cu art. 27 din RGU corelat cu art. 13 din RGU
- strazile si parcarile propuse vor fi racordate la reseaua de canalizare a localitatii
- pentru obiectivele de utilitate publica (strazile principale) se vor face extinderi de retele edilitare prevazute prin grija Consiliului Local
- pentru strazile si constructiile apartinand altor categorii decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor publice specializate, sa construiasca noi retele de racordare la canalizarea principala
- circulatia carosabila si pietonala reprezinta zona de amplasare supraterana si subterana a echiparii edilitare;

ART. 14 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART. 15 - Parcelarea

- se vor respecta profilurile căilor de circulație prevăzute în planșa 7 - "Cai de comunicație"

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 16 - Parcaje

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja în afara profilurilor transversale ale fiecărui drum conform planșei 7 - "Cai de comunicație"

ART. 17 - Spații verzi și plantate

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului

ART. 18 - Împrejurimi

- împrejurimile căilor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejurimi decorative și transparente;
- împrejurimile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților;

8.4. CAPITOLUL 4 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 19 - Procentul de ocupare a terenului

- nu este cazul.

ART. 20 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- nu este cazul.

9. V – ZONA SPAȚII VERZI PUBLICE

9.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

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

ART. 1 - Funcțiunea dominantă

- recreere, plantatii ornamentale și plantatii de protecție (scuaruri publice, plantatii de aliniament, plantatii de protecție, agrement)

ART. 2 - Funcțiunile complementare

- construcții pentru activități specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, bănci), locuri de joacă

9.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - Utilizări permise

- spații 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. 4 - Utilizari permise cu conditionari

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, cu conditia ca impreuna cu circulatiile si platformele betonate sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a spatiului verde public;
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din spatiile verzi publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ART. 5 - Utilizari interzise

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

9.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 6 - Orientarea fata de punctele cardinale

- nu este cazul

ART. 7 - Amplasarea fata de drumurile publice

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin „PUZ – Parcelare teren T36 – A459, str. Ghighiului – Ploiesti”, si mentinute in prezenta documentatie, conform plansei 7 - “Cai de comunicatie”, dupa cum urmeaza:
 - pentru drumurile interioare propuse 1-6: aliniamentul va fi la minim 7,5m din ax
 - pentru strada Ghighiului aliniamentul va fi la minim 9,0m din ax

ART. 8 - Amplasarea fata de aliniament

- retragerea fata de aliniament va respecta art. 23 din RGU si in conformitate cu plansele 4 – “Reglementari urbanistice” si 7 - “Cai de comunicatie”, astfel: retragere fata de aliniament, minim 3m.

ART. 9 - Amplasarea fata de limitele laterale, posterioare si in interiorul parcelei

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, avizate si aprobate conform legii

- retragerea pentru constructii fata de limitele laterale si posterioara va fi de 5 m.
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- plantarea arborilor se va face la minim 5 m fata de constructii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 10 - Accese carosabile

- se va respecta art. 25 corelat cu anexa nr. 4 din RGU
- se va asigura accesul din circulatiile publice locale (pentru intretinere, aprovizionare) ;
- pentru activitatile complementare admise, urmeaza a se realiza, de regula, o separare din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat;
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor care genereaza trafic pietonal vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

-caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

ART. 11 - Accese pietonale

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 12 - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

ART. 13 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ART. 14 - Parcelarea

- loturile persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale si sportive sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;
- loturile destinate amplasarii spatiilor verzi publice cu acces nelimitat (scur) au suprafete de aproximativ 700mp, cu o deschidere de peste 27m si o adancime de 25m.

ART. 15 - Inaltimea constructiilor

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima admisa nu va depasi 3 m la cornisa si 4 m la coama , regim maxim de inaltime propus S+P;
- inaltimea maxima pentru echipamente de joaca, distractie este nelimitata;

ART. 16 - Aspectul exterior al constructiilor

- formele cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
- materiale si tehnologiile folosite vor avea culori neutre si vor fi ecologice;
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

ART. 17 - Parcaje

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;
- se va respecta art. 33 corelat cu anexa nr. 5 din RGU

ART. 18 - Spatii verzi si plantate

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor

ART. 19 - Imprejmuiri

- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasilile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

9.4. CAPITOLUL 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 20 - Procentul de ocupare a terenului POT maxim – 15%

ART. 21 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT maxim – 0,15 mp ADC/mp teren

Intocmit,
Urb. R.Tampa