

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN, DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN ZONA MIXTA : INSTITUTII, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**

PENTRU CONSTRUIRE HYPERMARKET CU PARTER ÎNALT + ETAJ PARTIAL (P+1EP) PENTRU COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, GALERIE COMERCIALA, CANTINA SOCIALA, LOCUINTE SOCIALE ȘI CLADIRI REZIDENTIALE, AMPLASARE CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER BUFET ȘI SPAȚII DE SERVIRE, CONTAINER RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, BAZIN RETENȚIE, COPERTINĂ CĂRUCIOARE), AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE (TOTEM ȘI PILON), AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎN INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), INSTALAȚII INTERIOARE ȘI REȚELE/ LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE, AMENAJARE ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, STAȚII ÎNCĂRCARE VEHICULE ELECTRICE, BRANȘAMENTE UTILITARE

**Strada Mihai Bravu nr. 231,  
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 întocmit pentru a fi aplicat în interiorul parcelei studiate în prezentul PUZ, parcela ce cuprinde terenuri proprietate privată a societății comerciale KAUF LAND ROMANIA S.C.S

**Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele terenului cu suprafața de 76 891 mp, delimitați în partea desenată a documentației. Limitele acestei suprafețe sunt următoarele:**

- La nord-est - linia de cale ferată CF 304, Ploiești Sud-Maneciu și parcela de teren aflată în proprietatea Remat Holding SA.
- În partea de est parcela de teren aflată în proprietatea societății Dragmenegement SA.
- În partea de sud – strada Mihai Bravu
- În partea de vest, parcele de teren aflate în proprietatea unor persoane fizice și juridice, parcele ce au următoarele numere cadastrale : 136567, 143828, 145199
- În partea de vest terenul de învecinează și cu strada Apelor pe o porțiune de 17 m.
- În partea de nord-vest, parcela liberă având numărul cadastral 125902

### **2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

**2.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zonele funcționale propuse.

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

### **3. CONDITII DE APLICARE**

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare (Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), hotărâri de guvern, hotărâri ale consiliului local, etc.) și le detaliază.

**3.2.** Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

#### **4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE**

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele **ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE**:

**IS – ZONA INSTITUTII ȘI SERVICII**

**Lc – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

**CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE**

**CCrp- SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT**

**CCF- SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FERoviARA**

## **IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII**

### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

- Institutii si servicii de interes general
- Unitati comerciale de interes local
- Parcaje si rampe de acces
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Amenajari tehnico- edilitare
- Anexe tehnice
- Elemente si amenajari pentru reclama si publicitate
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Imprejmuiri

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

- Elemente de infrastructura tehnico edilitare necesare functionarii noilor investitii cu conditia neafectarii mediului natural si a imaginii urbane a zonei.
- Oricare dintre utilizarile admise cu conditia realizarii diagnosticului 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 nou delimitată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- suprafața minimă de teren de 5 000mp, cu un front la stradă de minimum 30,00m.
- acces carosabil de minim 6,00 m, asigurat dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

#### **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 astfel:
  - fața de aliniamentul strazii Mihai Bravu cu minimum 18,50 m, astfel încât se va menține o retragere de minim 30,00 m din axul strazii Mihai Bravu.
  - fața de aliniamentul strazii Apelor cu 47,0 m, astfel încât să fie menținută o retragere de minim 58.0 m din axul strazii Apelor.
- A se vedea planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice-

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

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase fața de limitele laterale astfel :
  - cu cel puțin 5,00 m, fața de limita de vest
  - cu cel puțin 13,00 m fața de limita de est- (REMAT HOLDING)

#### **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 care 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 7,0 m pe fiecare parcela
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996 – pentru complexe comerciale de peste 2000 mp se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 40 mp suprafața desfasurată a construcției.
- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități
- pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și 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 cornisă = 9,50m

ZABTEN CONSULTING

H maxim coama = 12,50m

H maxim atic = 10,50m

- pentru elementele de reclama si prezentare de tip unipol inaltimea maxima admisa va fi de 30,00 m,

- pentru elementele de tip totem si panouri publicitare inaltimea maxima 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 raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” si „eleganta”;

- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna 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 pentru cladiri dupa realizarea solutiilor de echipare edilitara

#### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (HGR 525/1996- anexa nr. 6) se va mentine o suprafata destinata spatiilor verzi ce va ocupa 10% din suprafata destinata zonei de institutii si servicii

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol se recomanda a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare



**Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorativ si o inaltime de maximum 2.00m si vor fi transparente.
- pentru celelalte laturi ale parcelei, gardul va putea avea inaltimea de max. 2,00m
- toate imprejuririle se recomanda a fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20 m 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 in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola ale etajelor superioare si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc.

**Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****CUT maxim =1,5**

- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

Nota: **Elementele publicitare si anexele tehnice se pot amplasa in afara edificabilului si vor fi exceptate de la POT si CUT.**

## **Lc – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

### **SECTIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

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

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

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

Diagnosticul arheologic se va face dupa autorizare, de catre Ministerul Culturii, cu 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 utilizare in afara celor prevazute la art.1 si 2 inclusiv orice utilizare care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza.

## **SECTIUNEA II**

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

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

In cadrul prezentei documentatii urbanistice, 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**

- cladirile noi ce vor adaposti functiuni de locuire colectiva se vor amplasa retrase de la aliniamentul noilor artere de circulatie propuse cu minimum 3.00 m .

A se vedea planșa nr. 3 Reglementari Urbanistice-

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

- Pentru întreaga zona functionala a fost prevazut un edificabil planșa 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 5.00 m, fata de limita parcelei de teren reglementate

cu cel puțin 8,50 m fata de axul strazii interioare propuse (zona de circulatii CCr)

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10,0 metri și numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile sau este asigurată durata minimă de însorire pentru camerele de locuit la solstițiul de iarnă.
- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în fața DTAC 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 6,0 m lățime
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

## **Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare locuirii se va face în parcaje și garaje special amenajate

- 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.
- pentru locuințele colective sociale se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- spațiile de parcare se vor putea amenaja atât la nivelul solului cât și la subsol
- spațiile de parcare la nivelul solului vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități în conformitate cu legislația în vigoare

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

- înălțimea maximă admisă la cornișă pentru construcțiile de locuințe colective va fi de **23,00m**, iar înălțimea maximă admisă la coama va fi de **26,00m**,
- Regimul de înălțime admis va fi de S+P+6

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- întregul ansamblu de locuințe se va constitui într-un spațiu urban coerent, prin tratarea unitară a fatadelor, pentru care se vor folosi materiale de construcție moderne și de bună calitate;

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cablurile de alimentare cu energie electrică pentru consumul locuințelor propuse dar și iluminatului public precum și rețelele de

telecomunicatii vor fi amplasate in subteran (recomandarea fiind ca acestea sa fie pozate pe traseele circulatiilor pietonale);

- bransamentele la diversele retele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- vor fi prevazute amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor re folosibile;

### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde, in cadrul acestei suprafete fiind incluse si suprafetele ocupate de locurile de joaca pentru copii si amenajarile pentru sport si agrement
- pe laturile de nord-vest si nord-est a zonei destinate locuintelor colective, pe toata lungimea limitei de proprietate, se va planta vegetatie, pentru a se izola fata de zona de industrie de pe parcelele invecinate.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

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

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

- Procentul de ocupare a terenului 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 curtile 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 stresini, 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 desfasurată și suprafața parcelei.

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

**CUT maxim =2,5**

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

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

**Art. 1. UTILIZARI ADMISE**

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

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

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

**Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si art.2

**SECTIUNEA II**  
**CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE**  
**A CLADIRILOR SI AMENAJARILOR**

**Art. 4. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR**

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



#### **Art. 5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **Art. 6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **Art. 7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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



Intocmit ,  
Urb. VLADIMIR CAZAN