



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - RIDICARE RESTRICȚII EXISTENTE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA RESTRUCTURARII URBANISTICE IN ZONA DIN MUNICIPIUL PLOIESTI, CUPRINSA INTRE STRADA STADIONULUI, TRONSONUL DINTRE STRADA POȘTEI (INCLUSIV IMOBILUL ADMINISTRAȚIEI SERVICIILOR SOCIALE COMUNITARE) SI STRADA LATINA (SST. 20.705 mp)**
- Amplasament: **Municipiul Ploiesti, str. Stadionului nr.1 (nr. cadastral 124786), str.Stadionului nr.1B (nr. cadastral 125309), Str. Stadionului nr. 2, str. Stadionului nr.1A (nr. cadastral 126270), Str. Stadionului nr. 3 (nr. cadastrale: 128999, 129000, 129001, 129002), Str. Stadionului nr. 3A (nr. cadastral 136817), Str. Stadionului nr. 4, Str. Stadionului nr. 5 (nr. cadastral 146849), Str. Stadionului nr. 7 (nr. cadastrale 153220,123931), Str. Stadionului nr. 14, Str. Stadionului nr. 16, Str. Stadionului nr. 18 (nr. cadastral 121693), Str. Stadionului nr. 20, partial nr. cadastral 135067 (str. Latină nr. 14), str. Postei nr.4A (nr. cadastral 150283), str. Postei nr.6 (nr. cadastral 136806), str.Postei nr.8 (nr. cadastral 142256) str. Postei nr.10 (nr. cadastral 124929) str. Postei nr. 12 (nr. cadastral 145756), str. Latină nr. 1, str. Latină nr. 2, str. Latină nr. 3 (nr. cadastral 124505), str. Latină nr. 4 (nr. cadastral 145061), str. Meridiane nr. 5 (nr. cadastral 126057), str. Latină, par ial str. Stadionului, partial DJ 139 - nr. cadastral 144284 (Tronson între DJ 102E-str. Stefan Greceanu, str. Stadionului).**
- Beneficiari: **MUNICIPIUL PLOIESTI**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**



CUPRINS

1.	DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
1.2.	Baza legală a elaborării	3
1.3.	Domeniul de aplicare	4
1.4.	Corelările cu alte documentații	4
1.5.	Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	4
1.6.	Derogări de la prevederile Regulamentului	4
2.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
2.3.	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	7
2.3.1.	Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii	7
2.3.2.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	9
2.3.3.	Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	9
2.3.4.	Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor	11
2.3.5.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	11
3.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	18
4.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	19
	IS (ZF09) - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	19
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	19
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	19
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	22
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	27
	Lmp / ZF11.01 Subzonă locuințe cu regim de înălțime P – P+1E în zone protejate	40
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	40
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	40
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	41
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	47
	IS/Lb/ ZF08 Subzonă mixta instituții si servicii si locuințe colective	48
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	48
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	48
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	50
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	57
	CCR (ZF06)– CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	58
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	58
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	58
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	59
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	60



1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism este adoptat de către Consiliul Local Municipiul Ploiești în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent prezentei documentații, *„cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate”*.¹
- (2) Astfel, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. prezintă un set unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza documentației de urbanism. Prin aceste norme sunt stabilite, pe baza permisiunilor și restricțiilor principalele reguli de intervenție asupra parcului, stabilind cu precădere utilizarea funcțională a terenurilor, condițiile de amplasare, aspectul, echiparea și conformarea, precum și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (3) Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește stabilirea reglementărilor specifice pentru zona studiată de 20.705 mp, ridicare restricții existente de construire în vederea restructurării urbanistice în zona din Municipiul Ploiești, cuprinsă între strada stadionului, tronsonul dintre Strada Poștei (inclusiv imobilul administrației serviciilor sociale comunitare) și Strada Latina.

1.2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentații stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - H.G.R. nr. 525/27.05.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordin nr. 176/N/ din 16.10.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM0102000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
 - Ordin nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
 - Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordin nr. 119 din 04.02.2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din Romania;
 - Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificările completările ulterioare;
 - Legea 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare , privind protejarea monumentelor istorice.

¹ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. (2)



1.3. Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.
- (2) Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ -zona delimitată conform Avizului de Oportunitate aprobat.

1.4. Corelările cu alte documentații

- (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 și le detaliază. Prezentul regulament respectă propunerile făcute prin documentația faza SF ce a primit avizul Comisiei Județene pentru Cultura Prahova
- (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 Zonale, cazuri prezentate la capitolul 1.6 *Derogări de la prevederile Regulamentului* precum și în conținutul RLU.

1.5. Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- (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 și le detaliază. Prezentul regulament respectă condițiile din avizele obținute, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximi prevăzute prin acestea.
- (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 Zonale, cazuri prezentate la punctul 1.6 precum și în conținutul RLU.

1.6. Derogări de la prevederile Regulamentului

- (1) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximi, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile.
- (2) Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 1. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 2. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 3. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 4. RESURSE DE APĂ

- (1) Teritoriul aferent PUZ nu este traversat de cursuri de apă și nici nu există lacuri pe suprafața acestuia.

ARTICOLUL 5. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Teritoriul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate.

ARTICOLUL 6. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- (3) Zona de studiu se află parțial în interiorul Zonei protejate cu valoare arhitecturală, aprobată prin PUG Municipiul Ploiești în vigoare.
- (4) Pe teritoriul zonei studiate se regăsesc următoarele monumente istorice cf. Listei Monumentelor Istorice a județului Prahova din anul 2015:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
332	PH-II-m-B-16298	Casa Istrate Negulescu, azi secția Ministerului Apărării Naționale	str. Stadionului nr. 1	a doua jum. sec. XIX
334	PH-II-m-B-16299	Casa Cantilii	str. Stadionului nr. 3, 3A	a doua jum. sec. XIX
334	PH-II-m-B-16300	Casa Mareș Șerbănescu	str. Stadionului nr. 14	1847
324	PH-II-m-B-16290	Casa Tulea, azi sediu Administrația Serviciilor	Str. Poștei, nr. 4-6	1853



2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 7. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile naturale care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: cutremurele, alunecările și prăbușirile de teren, inundațiile, fenomenele meteorologice periculoase, avalanșele și incendiile de pădure.
- (2) Conform studiului geotehnic întocmit, riscul geotehnic al amplasamentului studiat este risc geotehnic redus. La data efectuării investigațiilor de teren amplasamentul studiat nu ridică probleme din punct de vedere al stabilității (nu erau prezente eroziuni sau alunecări de teren).

ARTICOLUL 8. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile tehnologice care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: accidente chimice, accidente nucleare, incendii în masă, accidente grave pe căi de transport și eșecul utilităților publice.
- (2) Pe teritoriul studiat nu au fost identificate posibile riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 9. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte tipuri de fonduri, este interzisă.

ARTICOLUL 11. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

ARTICOLUL 12. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General și prin prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.



2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

ARTICOLUL 13. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- (2) Locuințele vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- (3) Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru a demonstra insorirea cf OMS nr 119/2014 modificat prin OMS 994/2018.

ARTICOLUL 14. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți (sau cu energie electrică) și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) Aliniamentul va respecta limita cadastrala existenta

ARTICOLUL 15. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) În zonele cu front construit preexistent nu se impune un anumit tip de aliniere - se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament, generat de clădirile învecinate sau chiar cele existente in parcela .
- (3) Construcțiile noi se vor amplasa respectând alinierea cladirilor invecinate sau retras de la alinament , minim 5m. In cazul in care pe lotul invecinat exista o constructie edificata pe calcan noua constructie se poate amplasa cuplat de aceasta, cu respectarea aliniamentului acesteia

ARTICOLUL 16. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) și pe normele de protecție contra incendiilor. Acestea au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru respectarea unor exigențe în vederea asigurării confortului urban precum:
 - a) Normelor de însorire și iluminat natural;
 - b) Condiții de vizibilitate în acord cu respectarea intimității de locuire pentru clădirile învecinate;
 - c) Protecția împotriva incendiilor prin asigurarea accesului utilajelor mobile de pompieri;



- d) Protecția împotriva poluării fonice și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare;
 - e) Conservarea țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor (izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise);
 - f) Referindu-ne ansambluri noi, gruparea construcțiilor în vederea unei dezvoltări coerente.
- (2) Pentru cladirile noi, la loturile cu front stradal de minim 15 m se vor asigura retrageri laterale si posterioare de minim 2m .
 - (3) Pentru loturile cu front stradal intre 12-15m se vor asigura retrageri laterale de minim 3m pe o latura si conform Codului Civil pe cealalta latura.
 - (4) In fond construit se pot realiza extinderi ale constructiilor existente, respectand prevederile Codului Civil
 - (5) Pentru constructiile existente conform HCL 505 / 2017 Art. 1 " Aproba executarea de mansarde , supraetajare , consolidari in limita Coeficientului de Utilizare al Terenului aprobat prin documentatii de urbanism in vigoare pentru fondul construit existent , dovedit cu Autorizatie de construire sau intabulare si care are Procentul de Ocupare al Terenului peste valoarea maxima aprobata.
 - (6) Aceste interventii se fac cu respectarea tuturor celorlalte reglementari urbanistice stabilite pentru zona respectiva cat si ale Codului Civil. Aceasta derogare are aplicabilitate doar pentru constructiile avand destinatia de locuinta.
 - (7) În cazul în care clădirile învecinate sunt amplasate pe limitele laterale, clădirile de locuințe individuale se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;
 - (8) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - (9) Distanța între 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi egala cu inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele



2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 17. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 18. ACCESE PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

ARTICOLUL 19. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de apă, canalizare și de energie electrică.
- (2) Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).

ARTICOLUL 20. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz. În urma exprimării posibilităților de extindere a rețelelor publice existente în zona Cartierului Independenței, autoritățile publice vor decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin cf. Legii, modul prin care vor fi realizate noile lucrări.
- (2) Lucrările de racordare și de bransare nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.
- (3) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 21. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.
- (2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în sectorul public, sunt proprietate publică a unităților administrative, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



- (4) Fac excepție de la alin. (3) rețelele edilitare sau drumurile aflate în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele sau drumurile publice, până la branșamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelă, cu precizarea că ele pot constitui proprietate privată doar dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

ARTICOLUL 22. PROTECȚIA SANITARĂ A CAPTĂRILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

- (1) Conform prevederilor cuprinse în "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă" aprobate prin H.G.R. nr. 101/1997, sunt supuse protecției sanitare următoarele obiective: sursele de apă din acviferele subterane sau din apele de suprafață utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a populației, lucrările de captare, construcțiile de înmagazinare, stațiile de pompare, aducțiunile și rețelele de distribuție a apei potabile.

ARTICOLUL 23. NORME DE IGIENĂ PENTRU FÂNTÂNI PUBLICE ȘI INDIVIDUALE DE APĂ POTABILĂ

- (1) Pentru a fi potabilă, apa trebuie să corespundă calitativ standardului național 1342/1991 și să asigure cantitatea minimă necesară, zilnică pentru locuitorii deserviți. Amplasarea acesteia trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare. Adâncimea acviferului folosit este recomandat a fi realizat la 10,00 m, iar stratul de apă nu trebuie să fie mai mic de 4,00 m. Materialul din care sunt realizați pereții fântânii vor fi din material rezistent și impermeabil.

ARTICOLUL 24. NORME DE IGIENĂ LA COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

- (1) Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cap IV. din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 și dispozițiile din Legea Protecției Mediului nr. 137/1995.



2.3.4. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 25. PARCELAREA

- (1) Parcelarea reprezintă acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Se permite alipirea și dezmembrarea terenului cu condiția ca loturile astfel obținute să aibă front stradal minimum 12 m sau acces rezolvat pe minim 4 m cu o deschidere a lotului propriu zis de minim 12 m. Suprafața minimă a lotului trebuie să fie de 200 mp și adâncimea mai mare decât deschiderea.

ARTICOLUL 26. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.
- (2) În zonele având construcții cu valoare istorică sau arhitecturală sau învecinate acestora regimul de înălțime nu poate depăși cu mai mult de 1 etaj regimul de înălțime al acestora.
- (3) În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.

ARTICOLUL 27. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- a) Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect
 - a) conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - b) materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - c) conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - d) culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - e) aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - f) construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
 - g) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
 - h) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; În situația alipirii la calcan nouă construcție se va alipi la șarpanta celei vechi pe minim 1/3 din adâncimea



- acesteia, cu condiția ca restul construcției să nu genereze un nou calcan. Se vor păstra pe cât posibil materialul și culoarea învelitorii;
- i) Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse conform HCL 122 / 2016.
 - j) Casa Cantilli, Str. Stadionului nr. 1, cod LMI PH-II-m-B-16298: se vor respecta recomandările studiului istoric Casa Cantilli, Strada Stadionului NR. 1, Ploiești, 2025 (arh. Cristina Săplăcan, arh. Mihaela Mihăilescu, specialiști MC), precum și recomandările Analizei soluției propuse prin raportare la doctrina restaurării și la regimul intervențiilor în zone protejate pentru obiectivul de investiții „Desființare construcții C2-C12, elaborare studiu de fezabilitate - construire sediu administrativ pentru OCPI Prahova, str. Stadionului nr. 1” (arh. Daniel Hoinărescu, expert MC).
 - k) Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere ca dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi să nu altereze caracterul zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.
 - l) În scopul restaurării monumentelor istorice sau a construcțiilor din zone construite protejate se pot utiliza tehnici și materiale consacrate pentru cultura și identitatea locală numai dacă acestea sunt prevăzute în proiect, iar performanțele acestora asigură respectarea cerințelor fundamentale.
 - m) În cazul construcțiilor istorice divizate ulterior în 2 imobile, intervențiile asupra construcției (inclusiv asupra modificării cromaticii fațadelor) se vor realiza (proiecta și implementa) în baza unui proiect unitar care să vizeze întreaga construcție. Sunt interzise intervențiile asupra unor fragmente din construcții (locuințe individuale etc) (Str. Stadionului nr. 14 și 16, Str. Stadionului nr. 3 și 3A).
 - n) În cazul remodelării clădirilor existente sau realizării de clădiri noi amplasate nu este permisă realizarea de pastişe arhitecturale (imitarea stilurilor arhitecturale istorice).
 - o) Este interzis ca elementele de signalistică să acopere elementele decorative ale fațadelor.
 - p) În cazul vitrinelor comerciale, elementele de signalistică (denumirea firmelor) vor fi amplasate în partea superioară a vitrinelor, pe fațade și vor avea o înălțime de maxim 20% din înălțimea vitrinei. Nu este permisă utilizarea casetelor luminoase pentru a asigura vizibilitatea elementelor de signalistică (denumirea firmelor). Nu este permisă aplicarea de foi autocolante pe suprafețele vitrinelor.
 - q) În cazul instituțiilor publice sau activităților profesionale liberale (ex. cabinete notariale), elementele de signalistică (denumirea instituției) se vor amplasa la parter (adiacent căii de acces), pe suport transparent sau amplasate direct pe tencuială, încadrate în corelare cu elementele arhitecturale ale fațadelor. În mod similar acestea se pot amplasa pe împrejmuiri. Textul va fi realizat în culori neutre.
 - r) Fațade și soclu. Elemente decorative: În cazul în care acestea există, este obligatorie restaurarea elementelor decorative exterioare originale, dacă acestea prezintă valoare arhitecturală, estetică și nu și-au pierdut valoarea prin intervenții anterioare. În cazul în care prin intervenții anterioare acestea au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevee, planuri de arhitectură, fotografii etc) care să ilustreze forma originală acestora sau o fundamentare științifică bine întemeiată inclusă în studiul de fundamentare a resursei culturale a imobilului. Proiectele de restaurare a decorațiilor de fațadă vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat pe fațadele monumentelor istorice. Este



interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Este interzisă aplicarea elementelor sau materialelor care acoperă decorațiunile originale ale fațadelor. Sunt interzise fațadele și elementele decorative vopsite în culori stridente sau în culori care nu sunt specifice curentului arhitectural în care a fost realizată clădirea. În cazul în care acestea există și constituie caracteristici care conferă valoare clădirilor (sunt reprezentative pentru stilul arhitectural în care a fost realizată clădirea), este obligatorie păstrarea **elementelor decorative** exterioare. Acestea vor fi restaurate sau completate acolo unde este cazul cu replici fidele ale originalului, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate cele originale. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Elementele decorative vor prezenta o **cromatică** diferită de câmpul fațadei. Vor fi folosite culori complementare, mai deschise decât câmpul fațadei, care să asigure evidențierea elementelor decorative. Sunt exceptate de la această regulă clădirile pentru care fațada este vopsită în alb sau culori foarte deschise, caz în care decorațiunile vor fi vopsite în culori mai închise. Cromatica fațadei trebuie să respecte cromatica originală a clădirii. În situațiile în care culoarea originală nu poate fi determinată, aceasta va fi aleasă în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei, cu cromatica specifică stilului arhitectural în care este realizată clădirea. În cazul clădirilor unde **socul** prezintă o tratare diferită și/sau o cromatică diferită prin proiectul inițial, această distincție se va păstra. Dacă acest lucru nu este posibil, socul va fi vopsit în culori mai închise decât câmpul fațadei, utilizând culori complementare. Este interzisă placarea fațadelor (inclusiv a soclului) cu plăci ceramice sau piatră artificială.

- s) Goluri și tâmplării exterioare: Este obligatorie menținerea formelor și dimensiunilor originare ale ferestrelor și ușilor. Este interzisă zidirea golurilor ferestrelor și ușilor. În cazul construcțiilor secundare care pot primi transformări, se va avea în vedere adoptarea unui ritm al golurilor și a unui raport plin-gol aflat în armonie cu fațadele clădirii monument istoric. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC sau aluminiu. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale. Se va păstra raportul plin gol al fațadei, nu se vor modifica dimensiunile și formele golurilor dacă acestea conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*. Se vor păstra și reabilita tâmplăriile din lemn ale ușilor și ferestrelor din lemn, acolo unde starea de conservare a acestora permite. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn sau aluminiu cu finisaj care imită lemnul, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural dacă acestea constituie elemente care conferă valoare clădirii. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale.
- t) Acoperiș și învelitoare: Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, sau eliminarea frontoanelor aferente șarpantelor. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi precum lucarne sau ferestre de acoperiș. În cazul corpurilor secundare modificarea formei acoperișului se poate realiza în cazul în care prin studiul de fundamentare sunt încadrate în categoria clădirilor care pot primi transformări în acest sens. În cazul învelitorilor se vor folosi materiale noi care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră



naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, în cazul în care studiul de fundamentare nu indica altfel. Este interzisă folosirea materialelor pentru învelitori care nu sunt specifice monumentelor istorice și care prezintă structură lucioasă, metalică, precum: tablă plană fălțuită, țigle metalice, tablă vopsită, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat. Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, juxtapunerii de volume dacă acestea sunt elemente care conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*. Se vor utiliza materiale care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, cu respectarea formei și dispunerii istorice, învelitoare din tablă plană fălțuită în culori naturale, închise (brun pământiu, antracit). Se interzice folosirea materialelor care nu sunt specifice zonelor istorice, cu finisaj lucios, metalic, precum: țigle metalice, tablă zincată, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat.

- u) Protejarea aspectului general al construcțiilor: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare. Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare vor avea scopul de a restaura și conserva construcția, conservând unitatea stilistică, caracteristicile, compoziția arhitecturală (elementele constructive, morfologice, volumetrice sau decorative - forme și dimensiuni goluri, finisaje, ancadramente uși sau ferestre, balcoane, tratate soclu etc.), valoarea memorială reprezentative ale acestora. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare*, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Este interzisă mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchizează accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare trebuie să respecte contextul istoric utilizând aceleași tipuri de materiale și tehnici precum cele utilizate în proiectul inițial, în cazul intervențiilor asupra componentelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției. Termoizolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare se va realiza la interior pentru a proteja elementele decorative amplasate pe fațade.
- v) Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare: În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 4A** se vor păstra: accesul principal este marcat de un volum supraînălțat, în decroș de mari dimensiuni, golurile ferestrelor de forma dreptunghiulară, alungite, cu ancadrament simplu, ușa de acces terminată în arc de cerc, numărul de ape și înclinația șarpantei. În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 12** se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc, (cu elemente decorative simplificate specifice perioadei târzii a stilului: joc de volume, cu marcarea colțului printr-un volum mai înalt; elemente decorative: firida decorativă de sub cornișă, cornișa placată cu lemn sculptat, ferestre cu terminație trilobată, ancadramente geometrice aferente ferestrelor, copertină și logie cu căpriori, stâlpi din lemn sculptat.



Intervențiile viitoare vor avea în vedere refacerea elementelor decorative ale fațadei eliminate în cadrul procesului de termoizolare.

- w) Protejarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie*, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Nu este permisă modificarea șarpantei, mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchază accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Este permisă extinderea pe orizontală (alipirea de corpuri noi de clădire) sau supraetajarea clădirii cu respectarea elementelor morfologice valoroase specifice clădirii respectiv stilului arhitectural. În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 4** se vor păstra elemente specifice clădirii realizate în stil neoromânesc în perioada interbelică: joc de volume, înclinația șarpantei, logie de acces prevăzută cu coloane terminate în arc, ferestre terminate în arce, lucarnă, cornișă decorativă, fațadă laterală cu fronton teșit, element decorativ pe fațada laterală cu 4 lobi. Se va elimina în mod obligatoriu extinderea pe verticală a volumului de acces și închiderea logiei de acces. În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 7** se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc: volumul de acces supraînălțat prevăzut cu cornișă decorativă și acoperiș înalt, piramidal, cu gol de acces terminat în arc frânt.
- x) În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 20** se vor păstra elementele specifice stilului modernist: marcarea colțului printr-un volum rotund cu ferestre orizontale înguste care marchează casa scării, marcarea accesului printr-un volum distinct, ancadramele orizontale care unesc într-o bandă orizontală golurile ferestrelor, copertină deasupra ușii balconului și balustradă din fier forjat, marcarea ușii de acces prin retrageri succesive, balustradă opacă aferentă scărilor de acces, cromatica distincte a benzilor orizontale aferente ferestrelor care marchează bandourile orizontale specifice stilului modernist. În cazul unei intervenții viitoare ușa de acces va fi înlocuită cu o ușă cu design armonizat stilului modernist. În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 10** se vor păstra elementele specifice stilului eclectic: cornișa decorativă, șirul de discuri decorative amplasate în partea superioară a golurilor ferestrelor și ușilor, bosajele orizontale care marchează colturile sau reprezintă accente verticale în câmpul fațadelor; frontonul triunghiular și volum în decroș care marcau intrarea principală a fostei locuințe; volumul principal compact, simetric în raport cu axul marcat de intrarea principală.
- y) Reguli generale de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică: Este posibilă etajarea clădirilor cu condiția ca volumul adițional să respecte jocul volumetric al clădirii sau ierarhia volumelor, în cazul în care acesta conferă specificul clădirii. Este posibilă remodelarea sau extinderea clădirilor cu condiția păstrării caracteristicilor volumetrice și/sau a elementelor de limbaj arhitectural care conferă valoare arhitecturală clădirii, conform prevederilor din secțiunea de mai jos - *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică*. În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 5** se vor păstra: volum compact al clădirii, marcarea accesului principal printr-un volum supraînălțat, raportul plin-gol, forma și dimensiunile golurilor. În cazul unor intervenții viitoare se va analiza posibilitatea refacerii elementelor decorative istorice, desființate prin intervenții recente: ancadramele cu motive vegetale, brâul decorativ amplasat sub cornișă, cu motive de influență maură, marcarea colțului cu motive vegetale și geometrice. În cazul **imobilelor de pe Strada Stadionului, nr. 14 și 16** se vor păstra: volumul central supraînălțat care marchează accesul, ancadramentul ușii de acces, tratarea simetrică a golurilor ferestrelor în raport cu axul vertical al clădirii, ușa de acces principală prevăzută cu elemente geometrice



decorative din fier forjat. Se va elimina în mod obligatoriu copertina din polycarbonat aferentă intrării principale. În cazul **imobilului de pe Strada Latină, nr. 1** se vor păstra elementele specifice stilului pitoresc mediteraneean: accesul terminat în arc frânt, ușa de acces retrasă, marcarea axului vertical prin acoperișul în 2 ape cu înclinație mică și ferestrele de la primul etaj. În cazul **imobilului de pe Strada Latină, nr. 4** se vor păstra elementele specifice stilului modernist: colțuri curbate, ferestre orizontale înguste la partea superioară, marcarea accesului printr-un volum distinct cu copertină. În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 8** se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc: accesul principal amplasat pe fața lungă, marcat despre un volum înălțat, în decroș, brâul decorativ cu motive neoromânești amplasat sub cornișă, formele și dimensiunile ferestrelor aferente clădirii istorice.

- z) Intervenții asupra clădirilor fără valoare arhitecturală sau istorică: Este permisă demolarea clădirilor fără valoare arhitecturală: imobilele Str. Stadionului 1A, 1B, 2, 18, Str. Latină 2, 3, Str. Meridiane 5. Este permisă demolarea clădirilor/copurilor secundare/anexe fără valoare arhitecturală (valoare stabilită în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*) din cadrul imobilelor cu clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie, mică. Aceste clădiri fără valoare arhitecturală sau istorică deosebită pot fi înlocuite de clădiri noi, atâta timp cât nu sunt dăunătoare pentru integritatea arhitecturală și compozițională a construcției cu valoare arhitecturală și respectă regulilor incluse în capitolul *Amplasarea de noi construcții (corpuri principale) în teritoriul PUZ*, de mai jos.

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

ARTICOLUL 28. PARCAJE

- (1) Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru vizitatori. Pentru construcțiile care vor deserve o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare
- a) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
 - b) numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.
 - c) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - d) un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - e) un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - f) un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - g) un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

ARTICOLUL 29. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.



ARTICOLUL 30. ÎMPREJMUIRI

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,6m$;
 - b) împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m.
- (2) Accesul pe parcelă se va realiza prin porți care se deschid numai prin translare în planul împrejmuirii sau prin rabatare către interiorul parcelei;
- (3) Asigurarea condițiilor de montare a firidelor de bransare utilități în nișe de protecție (firide încastate), amplasate la limita de proprietate, cu acces din afara proprietății.



3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) Zona funcțională reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezultă din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. (conform Legii 350, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul).
- (2) Prin Planul Urbanistic Zonal au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

(ZF09) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

(ZF10) ZONĂ COMERT SI SERVICII

(ZF11) ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Lmp / ZF11.01 Subzonă locuințe cu regim de înălțime P – P+1E în zone protejate

(ZF08) ZONĂ MIXTĂ

ZF08 - Zonă comerț și servicii si Zonă locuințe și funcțiuni complementare

IS/Lb - Subzonă mixta instituții si servicii si locuințe colective

(ZF06) CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

CCR - Zona cai de comunicatie rutiera



4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

IS (ZF09) - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona studiată reprezintă un mix între locuințe semicolective, cuplate și individuale și instituții publice.
- (2) Zona instituțiilor publice se caracterizează prin dezvoltare dispersată în cadrul teritoriului și înglobează funcțiuni publice și o parte din obiectivele principale ale orașului.
- (3) Funcțiune dominantă: instituții publice

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei;
- (2) Se admite conversia și/sau extinderea funcțiunilor aferente construcțiilor actuale și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu caracterul zonei.
- (3) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Instituții publice și servicii;
 - b) Sedii de birouri/firme/instituții etc;
 - c) Servicii profesionale, sociale;
 - d) Comerț și servicii;
 - e) Scuaruri publice;
 - f) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - g) Circulație rutieră, spații parcare;
 - h) Anexe gospodărești
 - i) Mobilier de grădina urbană, foisoare, pergole, fântână arteziană/decorativă, statui, monumente comemorative, elemente de artă urbană, panouri informative privind istoricul zonei/grădinii, bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat ornamental.
 - j) Lucrări de conservare a elementelor structurale originale în vederea prevenirii degradărilor viitoare, pe baza expertizei tehnice. Se vor utiliza materiale și tehnici compatibile cu cele originale (mortar de var, tencuieli tradiționale etc.).
 - k) Lucrări de consolidare, acolo unde sunt identificate fisuri structurale sau tasări, fără modificarea volumetriei și compartimentărilor originale.
 - l) Restaurarea fatadelor, inclusiv îndepărtarea straturilor recente de tencuială tip strop și refacerea finisajelor cu materiale compatibile cu calitatea de monument a clădirii, în texturi și cromatică adecvate arhitecturii de sfârșit de secol XIX, pe baza studiilor stratigrafice și/sau a analogiilor stilistice cu alte clădiri contemporane învecinate, precum și a ornamentelor care se cunosc datorită arhivei foto studiate.
 - m) Reabilitarea tamplărilor originale, acolo unde acestea sunt recuperabile, prin curățare, completare și protecție sau refacerea acestora în forme și dimensiuni identice, în vederea redobândirii imaginii stilistice ale fatadelor. În cazul în care se dorește obținerea unei eficiențe energetice sporite, se recomandă înlocuirea ferestrelor din lemn cu geam simplu



- existente cu tamplarie din lemn masiv de stejar sau stratificat, cu geam de tip termopan, realizate dupa modelul ferestrelor originale.
- n) Demolarea corpurilor parazitare adaugate ulterior in timpul exploatarii, recomandata ca parazitara, conformandu-se caracterului strazii, raportandu-se astfel cladirilor aflate pe aliniamentul strazii completind astfel perceptia volumetrica si fatadele istorice.
 - o) Pastrarea, integrarea si refunctionalizarea extinderii din partea est a parcelei, cu marcarea etapelor de construire.
 - p) Lucrari de restaurare la interior in vederea refacerii partiului initial, mai ales a zonei holului/salonului principal ca rol de distributie a circulatiei catre spatiile functionale conform temei de proiectare.
 - q) Modernizarea instalatiilor, cu conditia disimularii taseelor, astfel incat prin pozitionarea lor sa nu se afecteze elementele decorative istorice sau/si degradari ale elementelor si materialelor originale.
 - r) Refacerea fatadelor in zonele in care se desfiinteaza corpurile parazitare, prin identificarea unor goluri desfiintate sau reconstruirea unor pereti similitudine cu celelalte fatade.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) orice construcție de la art.1 pana la obținerea autorizației de construire.
- (2) sedii administrative cu condiția ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00.
- (3) sunt permise firme luminoase sau neluminoase conform HCL 122 / 2016.
- (4) Sunt permise lucrările de construire, desființare, amenajare, sistematizare verticală și realizare/racordare a rețelelor tehnico-edilitare, cu condiția respectării avizelor de specialitate privind protejarea patrimoniului cultural și, după caz, a asigurării supravegherii arheologice pe durata lucrărilor care afectează solul.
- (5) Autorizarea lucrărilor de amenajare a unei grădini, poziționată pe vechiul amplasament conform planului Ploieștiului din anul 1902, este permisă cu condiția elaborării, la faza D.T.A.C., a unui studiu peisagistic. Compoziția plantată a grădinii va urmări refacerea, pe cât posibil, a caracterului istoric al amenajării, cu alei pietonale și plantații de arbori și arbuști cu specii adecvate climatului local și tradiției horticole a zonei.
- (6) Pentru faza DTAC se va solicita un nou aviz STS, pentru amenajare acces si bransarea la utilitati (apa, canal, energie electrica, gaze, telecomunicatii etc.), asociate obiectivului de investitii, insotita de documentatiile specifice, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei noastre se poate nuanta sau modifica in functie de detaliile ce ne vor fi prezentate in documentatia asociata cererii de aviz; pentru inaltimi ce depasesc 16 metri, intrucat orice inaltime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale; In cazul in care intervin modificari la documentatia de urbanism prezentata.
- (7) Este permisă instalarea și exploatarea echipamentelor de poziționare geodezică prin satelit (stații de referință GNSS) pe acoperișul/terasa imobilului, necesare desfășurării activității de cadastru, geodezie și topografie a instituției, cu respectarea condițiilor de protejare a patrimoniului construit stabilite pentru imobil.
- (8) Asistenta tehnica privind protectia infrastructurii de telecomunicatii speciale sesolicita de la STS - Unitatea Militara 0823 Ploiesti, telefon nr. 021/309.44.88, email: ditsph@stsnet.ro.
- (9) Autorizarea lucrărilor de construire, a lucrărilor de intervenție asupra construcțiilor existente, a lucrărilor de amenajare și a lucrărilor de desființare la imobilele monument istoric, la clădirile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită și în zonele de protecție aferente se realizează cu avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură Prahova, cu respectarea documentațiilor specifice și a condițiilor de intervenție precizate în Studiul Istoric Zonal aferent PUZ (cap. 4.2.1).
- (10) Se vor respecta condițiile privind lucrările de intervenție care se pot executa fără autorizație de construire, respectiv cu simplă notificare a Primăriei și a DJC Prahova, precizate în Studiul Istoric Zonal aferent PUZ (cap. 4.2.1).



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice creșterea animalelor cu excepția celor de companie, amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului de locuințe.
- (2) Unități poluante.
- (3) Interzicerea demolării imobilelor monumente istorice sau a unor parti semnificative ale corpului principal cu excepția elementelor parazitare.
- (4) Interzicerea modificării golurilor existente la fațadele corpului istoric principal.
- (5) Nu se va aplica termosistem pe fațada exterioară sau interioară a peretilor fațadelor.
- (6) Nu se va înlocui tamplăria din lemn cu tamplărie PVC sau aluminiu
- (7) La restaurarea fațadelor și a spațiilor interioare nu se vor folosi tehnici și materiale neadecvate calitatii de monument istoric a construcției.
- (8) Nu sunt permise divizări ale parcelelor care generează servituți de trecere sau care nu fac posibilă amplasarea clădirii principale conform tipologiei istorice a parcelării.
- (9) Nu este permisă realizarea de calcane vizibile din domeniul public.
- (10) Interzisă realizarea de pastişe arhitecturale (imitarea stilurilor istorice) la remodelarea clădirilor existente sau la clădirile noi.
- (11) Interzisă acoperirea elementelor decorative ale fațadelor cu elemente de signalistică; denumirile firmelor/instituțiilor se amplasează la parter, pe suport transparent sau direct pe tencuială, în culori neutre, fără casete luminoase.
- (12) Interzisă amplasarea de panouri fotovoltaice sau antene de telecomunicații pe acoperișurile clădirilor monument istoric ori, la celelalte clădiri, pe pantele șarpantei vizibile din domeniul public; interzisă amplasarea echipamentelor de aer condiționat sau a conductelor tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- (13) Se vor respecta condițiile de intervenție asupra imobilelor precizate în Studiul Istoric Zonal aferent PUZ (cap. 4.2.2).
- (14) Se interzice construirea pe suprafața de 22 mp aferentă stației de transport public, ce este propusă a fi trecută în dom. Public al Mun. Ploiești.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se permite alipirea și dezmembrarea terenului cu condiția ca loturile astfel obținute să aibă front stradal minimum 12 m sau acces la drum public pe minim 4 m cu o deschidere a lotului propriu zis de minim 12 m. Suprafața minimă a lotului trebuie să fie de 200 mp și adâncimea mai mare decât deschiderea. Mod de construire – izolat.
- (2) Se propune trecerea din dom. Public al Statului în dom. Public al U.A.T. Ploiești, în vederea amenajării stației de transport public a terenului în suprafața de 22 m (nr. cadastral 124786), cf. planului 05 – Tip de proprietate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Retragera din axul drumului Strada Stadionului variază de la 6.1 m la 7,6 m până la aliniament cf. planului de reglementări urbanistice, respectiv de maxim 8.5 m axul drumului Strada Stadionului în zona stației de transport public, cf. planșei de reglementări urbanistice, menținându-se aliniamentul existent, mai puțin în zona stației de transport public.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile existente edificate conform legii își vor menține amplasarea și orientarea existentă.
- (2) În zonele cu front construit preexistent nu se impune un anumit tip de aliniere - se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament, generat de clădirile învecinate. Poziția aliniamentului va respecta configurația imobilelor existente, de regula izolat.
- (3) Construcțiile noi se vor amplasa retras de la aliniament, minim 20m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile existente edificate conform legii își vor menține amplasarea și orientarea existentă.
- (2) Construcțiile noi vor respecta retragerile laterale din planșa de reglementări urbanistice, respectiv 5m, atât pe latura stângă, cât și pe cea dreaptă.
- (3) Construcțiile noi vor avea o retragere posterioară de 5 m, cf. planșei de reglementări urbanistice.
- (4) Având în vedere densitatea construcțiilor din zonă, vechimea acestora se permite realizarea de construcții și amenajări pentru reaspectarea normelor ISU pe calcanele existente sau retras cu respectarea Codului Civil.

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public.
- (2) Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public.



(3) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.

ARTICOLUL 10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

a) Se vor amenaja parcaje după cum urmează:

- a) Pentru construcții administrative se vor prevedea locuri de parcare în pondere de minim 1 loc/8-10 angajați cu un spor de 30% pentru vizitatori
- b) Pentru construcții financiar bancare se va prevedea locuri de parcare în pondere de 1 loc /8-10 angajați cu un spor de 50% pentru vizitatori
- c) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- d) numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.
- e) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - f) un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - g) un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- h) Se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru aprovizionare.
- i) Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu handicap în conformitate cu Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012:



ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este S/D+P+3E (21,00 m);

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- b) Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect
- a) conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - b) materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - c) conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - d) culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - e) aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - f) construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
 - g) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
 - h) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; În situația alipirii la calcan noua construcție se va alipi la șarpanta celei vechi pe minim 1/3 din adâncimea acesteia, cu condiția ca restul construcției să nu genereze un nou calcan. Se vor păstra pe cât posibil materialul și culoarea învelitorii;
 - i) Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse conform HCL 122 / 2016.
 - j) Casa Cantilli, Str. Stadionului nr. 1, cod LMI PH-II-m-B-16298: se vor respecta recomandările studiului istoric Casa Cantilli, Strada Stadionului NR. 1, Ploiești, 2025 (arh. Cristina Săplăcan, arh. Mihaela Mihăilescu, specialiști MC), precum și recomandările Analizei soluției propuse prin raportare la doctrina restaurării și la regimul intervențiilor în zone protejate pentru obiectivul de investiții „Desființare construcții C2-C12, elaborare studiu de fezabilitate - construire sediu administrativ pentru OCPI Prahova, str. Stadionului nr. 1” (arh. Daniel Hoinărescu, expert MC).
 - k) Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere ca dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi să nu altereze caracterul zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.
 - l) În scopul restaurării monumentelor istorice sau a construcțiilor din zone construite protejate se pot utiliza tehnici și materiale consacrate pentru cultura și identitatea locală numai dacă acestea sunt prevăzute în proiect, iar performanțele acestora asigură respectarea cerințelor fundamentale.
 - m) În cazul remodelării clădirilor existente sau realizării de clădiri noi amplasate nu este permisă realizarea de pastişe arhitecturale (imitarea stilurilor arhitecturale istorice).
 - n) Este interzis ca elementele de signalistică să acopere elementele decorative ale fațadelor.
 - o) În cazul instituțiilor publice sau activităților profesionale liberale, elementele de signalistică (denumirea instituției) se vor amplasa la parter (adiacent căii de acces), pe suport transparent sau amplasate direct pe tencuială, încadrate în corelare cu elementele arhitecturale ale fațadelor. În mod similar acestea se pot amplasa pe împrejmuiri. Textul va fi realizat în culori neutre.
 - p) Fațade și soclu. Elemente decorative: În cazul în care acestea există, este obligatorie restaurarea elementelor decorative exterioare originale, dacă acestea prezintă valoare arhitecturală, estetică și nu și-au pierdut valoarea prin intervenții anterioare. În cazul în care prin intervenții anterioare acestea au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevee, planuri de arhitectură, fotografii etc) care să



ilustreze forma originală acestora sau o fundamentare științifică bine întemeiată inclusă în studiul de fundamentare a resursei culturale a imobilului. Proiectele de restaurare a decorațiilor de fațadă vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat pe fațadele monumentelor istorice. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Este interzisă aplicarea elementelor sau materialelor care acoperă decorațiunile originale ale fațadelor. Sunt interzise fațadele și elementele decorative vopsite în culori stridente sau în culori care nu sunt specifice curentului arhitectural în care a fost realizată clădirea. În cazul în care acestea există și constituie caracteristici care conferă valoare clădirilor (sunt reprezentative pentru stilul arhitectural în care a fost realizată clădirea), este obligatorie păstrarea **elementelor decorative** exterioare. Acestea vor fi restaurate sau completate acolo unde este cazul cu replici fidele ale originalului, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate cele originale. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Elementele decorative vor prezenta o **cromatică** diferită de câmpul fațadei. Vor fi folosite culori complementare, mai deschise decât câmpul fațadei, care să asigure evidențierea elementelor decorative. Sunt exceptate de la această regulă clădirile pentru care fațada este vopsită în alb sau culori foarte deschise, caz în care decorațiunile vor fi vopsite în culori mai închise. Cromatica fațadei trebuie să respecte cromatica originală a clădirii. În situațiile în care culoarea originală nu poate fi determinată, aceasta va fi aleasă în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei, cu cromatica specifică stilului arhitectural în care este realizată clădirea. În cazul clădirilor unde **socul** prezintă o tratare diferită și/sau o cromatică diferită prin proiectul inițial, această distincție se va păstra. Dacă acest lucru nu este posibil, soclul va fi vopsit în culori mai închise decât câmpul fațadei, utilizând culori complementare. Este interzisă placarea fațadelor (inclusiv a soclului) cu plăci ceramice sau piatră artificială.

- q) Goluri și tâmplării exterioare: Este obligatorie menținerea formelor și dimensiunilor originare ale ferestrelor și ușilor. Este interzisă zidirea golurilor ferestrelor și ușilor. În cazul construcțiilor secundare care pot primi transformări, se va avea în vedere adoptarea unui ritm al golurilor și a unui raport plin-gol aflat în armonie cu fațadele clădirii monument istoric. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC sau aluminiu. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale. Se va păstra raportul plin gol al fațadei, nu se vor modifica dimensiunile și formele golurilor dacă acestea conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*. Se vor păstra și reabilita tâmplăriile din lemn ale ușilor și ferestrelor din lemn, acolo unde starea de conservare a acestora permite. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn sau aluminiu cu finisaj care imită lemnul, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural dacă acestea constituie elemente care conferă valoare clădirii. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale.
- r) Acoperiș și învelitoare: Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, sau eliminarea frontoanelor aferente șarpantelor. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi precum lucarne sau ferestre de acoperiș. În cazul corpurilor secundare modificarea formei acoperișului se poate realiza în cazul în care prin studiul de fundamentare sunt încadrate în categoria clădirilor care pot primi transformări în acest sens. În cazul învelitorilor se vor folosi materiale noi care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, în cazul în care studiul de fundamentare nu indica altfel. Este interzisă folosirea materialelor pentru învelitori care nu sunt specifice monumentelor istorice și care prezintă structură lucioasă, metalică,



precum: tablă plană fălțuită, țigle metalice, tablă vopsită, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat. Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, juxtapunerii de volume dacă acestea sunt elemente care conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*. Se vor utiliza materiale care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, cu respectarea formei și dispunerii istorice, învelitoare din tablă plană fălțuită în culori naturale, închise (brun pământiu, antracit). Se interzice folosirea materialelor care nu sunt specifice zonelor istorice, cu finisaj lucios, metalic, precum: țigle metalice, tablă zincată, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat.

- s) Protejarea aspectului general al construcțiilor: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare. Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare vor avea scopul de a restaura și conserva construcția, conservând unitatea stilistică, caracteristicile, compoziția arhitecturală (elementele constructive, morfologice, volumetrice sau decorative - forme și dimensiuni goluri, finisaje, ancadrame uși sau ferestre, balcoane, tratare soclu etc.), valoarea memorială reprezentative ale acesteia. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare*, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Este interzisă mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchiză accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare trebuie să respecte contextul istoric utilizând aceleași tipuri de materiale și tehnici precum cele utilizate în proiectul inițial, în cazul intervențiilor asupra componentelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției. Termoizolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare se va realiza la interior pentru a proteja elementele decorative amplasate pe fațade.
- t) Protejarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie*, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Nu este permisă modificarea șarpantei, mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchiză accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Este permisă extinderea pe orizontală (alipirea de corpuri noi de clădire) sau supraetajarea clădirii cu respectarea elementelor morfologice valoroase specifice clădirii respectiv stilului arhitectural.
- u) Reguli generale de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică: Este posibilă etajarea clădirilor cu condiția ca volumul adițional să respecte jocul volumetric al clădirii sau ierarhia volumelor, în cazul în care acesta conferă specificul clădirii. Este posibilă remodelarea sau extinderea clădirilor cu condiția păstrării caracteristicilor volumetrice și/sau a elementelor de limbaj arhitectural care conferă valoare arhitecturală clădirii, conform prevederilor din secțiunea de mai jos
- v) Intervenții asupra clădirilor fără valoare arhitecturală sau istorică: Este permisă demolarea clădirilor fără valoare arhitecturală: imobilele Str. Stadionului 1A, 1B, 2, 18, Str. Latină 2, 3, Str. Meridiane 5. Este permisă demolarea clădirilor/copurilor secundare/anexe fără valoare arhitecturală (valoare stabilită în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*) din cadrul imobilelor cu clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie, mică. Aceste clădiri fără valoare



arhitecturală sau istorică deosebită pot fi înlocuite de clădiri noi, atâta timp cât nu sunt dăunătoare pentru integritatea arhitecturală și compozițională a construcției cu valoare arhitecturală și respectă regulilor incluse în capitolul Amplasarea de noi construcții (corpuri principale) în teritoriul PUZ, de mai jos.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, doar prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică etc..
- (2) De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, cu respectarea prescripțiilor de la capitolul 2.3.3.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (6) Este interzisă amplasarea de panouri fotovoltaice, antene de telecomunicații pe acoperișurile clădirilor monumente istorice sau, în cazul celorlalte clădiri, pe pantele șarpantelor vizibile din domeniul public.
- (7) Este interzisă amplasarea de echipamente de aer condiționat pe fațadele clădirilor monumente istorice, sau, în cazul celorlalte clădiri, pe fațadele vizibile din domeniul public.
- (8) Se interzice amplasarea de echipamente tehnico-edilitare de tip conductă (apă, canalizare, gaz, alimentare cu energie electrică) pe fațadele clădirilor în locuri vizibile din spațiul public. Aceste echipamente vor fi amplasate în sub tencuială, în fride special amenajate, în elemente decorative de mascare sau alte soluții tehnice alternative (nișe în împrejmuiri, casete minimale colorate la fel cu fațadele etc.). În cazul în care cablurile nu pot fi mascate sau poziționate sub tencuială, este permisă introducerea rețelilor edilitare în tubulatură, conform unui studiu morfologic de fațadă.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura minim 30% spații verzi.
- (2) Spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu minim 1 arbore la fiecare 50m
- (3) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- (4) Din suprafața de spații verzi prevăzută, este obligatorie realizarea unei grădini în suprafață de minimum 700 mp. Compoziția plantată a grădinii va urmări refacerea, pe cât posibil, a caracterului istoric al amenajării, cu alei pietonale și plantații de arbori și arbuști cu specii adecvate climatului local și tradiției horticole a zonei.

ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,8m$;
- (2) Împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.
- (3) Se vor realiza împrejmuiri transparente realizate din lemn sau elemente metalice de bună calitate, cu o înălțime maximă de 1,8metri. Este permisă realizarea unui soclu opac de maxim 60 cm. Nu este permisă vopsirea acestora în culori stridente.
- (4) Este interzisă utilizarea materialelor lucioase și reflectorizante (precum tablă galvanizată), a plasei de sârmă sau dublarea împrejmuirilor cu plăci din policarbonat.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim= 60,00%



ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

(1) C.U.T. maxim = 1,50

IS (ZF10) - ZONĂ COMERT SI SERVICII

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona studiata reprezinta un mix între locuinte semicolective, cuplate si individuale si institutii publice.
- (2) Zona comert si servicii se caracterizează prin dezvoltare dispersată în cadrul teritoriului și înglobează funcțiuni comerciale si diverse servicii.
- (3) Functiune dominanta: comert si servicii

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei;
- (2) Se admite conversia și/sau extinderea funcțiunilor aferente construcțiilor actuale și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu caracterul zonei.
- (3) Se admit următoarele funcțiuni:
 - s) Sedii de birouri/firme/instituții etc;
 - t) Locuințe individuale și semicolective cu regim mixt de înălțime.
 - u) Servicii profesionale, sociale;
 - v) Dotări aferente zonei de locuire;
 - w) Comerț și servicii;
 - x) Turism;
 - y) Scuaruri publice;
 - z) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - aa) Circulație rutieră, spații parcare;
 - bb) Anexe gospodărești.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) orice construcție de la art.1 pana la obținerea autorizației de construire.
- (2) sedii administrative cu condiția ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00.
- (3) sunt permise firme luminoase sau neluminoase conform HCL 122 / 2016.
- (4) Sunt permise lucrările de construire, desființare, amenajare, sistematizare verticală și realizare/racordare a rețelelor tehnico-edilitare, cu condiția respectării avizelor de specialitate privind protejarea patrimoniului cultural și, după caz, a asigurării supravegherii arheologice pe durata lucrărilor care afectează solul.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice creșterea animalelor cu excepția celor de companie, amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului de locuințe.
- (2) Unități poluante.
- (3) Interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (mare/medie); pentru monumentul istoric, interzicerea demolării este generală.



- (4) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor care conferă valoare construcției și nici adăugarea de elemente noi care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural.
- (5) Nu se va înlocui tâmplăria din lemn cu PVC (la monumentul istoric) sau cu tâmplărie care nu imită lemnul (la clădirile valoroase); interzisă placarea fațadelor cu plăci ceramice sau piatră artificială.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se permite alipirea și dezmembrarea terenului cu condiția ca loturile astfel obținute să aibă front stradal minimum 12 m sau acces la drum public pe minim 4 m cu o deschidere a lotului propriu zis de minim 12 m. Suprafața minimă a lotului trebuie să fie de 200 mp și adâncimea mai mare decât deschiderea. Mod de construire – izolat și cuplat.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Retragera din axul drumului Strada Stadionului variază de la 6.1 m la 7,6 m până la aliniament cf. planului de reglementări urbanistice, menținându-se aliniamentul existent.
- (2) Retragera din axul drumului Strada Postei va fi de 5,5 m până la aliniament cf. planului de reglementări urbanistice, profil 1-1.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile existente edificate conform legii își vor menține amplasarea și orientarea existentă.
- (2) În zonele cu front construit preexistent nu se impune un anumit tip de aliniere – se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament, generat de clădirile învecinate. Poziția aliniamentului va respecta configurația imobilelor existente, de regula izolat.
- (3) Construcțiile noi se vor amplasa respectând alinierea clădirilor învecinate sau retras de la aliniament, minim 3m. În cazul în care pe lotul învecinat există o construcție edificată pe calcan nouă construcție se poate amplasa cuplat de aceasta, cu respectarea aliniamentului acesteia.
- (4) Amplasarea clădirilor principale noi se va realiza pe amplasamentul clădirilor principale existente propuse spre desființare. Fac excepție clădirile propuse spre desființare amplasate în partea posterioară a parcelei, caz în care clădirile noi vor prelua alinierea clădirilor cu valoare arhitecturală vecine.
- (5) Clădirile secundare noi vor fi amplasate retras față de aliniament și retras față de clădirile principale. Prin excepție pot fi amplasate pe aliniament sau alinate cu clădirile principale existente în cazul în care înlocuiesc o clădire desființată și nu afectează integritatea organizării istorice a parcelei.
- (6) Este permisă realizarea de noi corpuri de clădiri alipite construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită cu condiția ca aceste alipiri să nu conducă la modificarea elementelor compoziționale sau caracteristicilor arhitecturale care conferă valoare clădirilor, identificate în cadrul SIZ aferent PUZ și detaliate secțiunile de mai sus sau în cadrul documentațiilor de specialitate prevăzute în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile existente edificate conform legii își vor menține amplasarea și orientarea existentă.
- (2) Pentru loturile cu front stradal de minim 12 m se vor asigura retrageri laterale și posterioare de 0m, 3m sau conform planșei de Reglementări Urbanistice.
- (3) În cazul modernizărilor la construcțiile existente (extinderi, supraetajări etc.), supraetajarea se va realiza cu menținerea amprenteii la sol existente, iar extinderile se vor realiza cf. Codului Civil, respectiv, în cazul în care clădirile învecinate sunt amplasate pe limitele laterale, extinderile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament.
- (4) Pentru locuințele existente conform HCL 505 / 2017 Art. 1 " Aprobă executarea de mansarde, supraetajare, consolidări în limita Coeficientului de Utilizare al Terenului aprobat prin documentații de



urbanism in vigoare pentru fondul construit existent, dovedit cu Autorizație de construire sau intabulare si care are Procentul de Ocupare al Terenului peste valoarea maxima aprobata.

(5) Aceste intervenții se fac cu respectarea tuturor celorlalte reglementari urbanistice stabilite pentru zona respectiva cat si ale Codului Civil. Aceasta derogare are aplicabilitate doar pentru construcțiile având destinația de locuința.

(6) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public.
- (2) Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public.
- (3) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - c) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - d) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.

ARTICOLUL 10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta pentru fiecare unitate locativă.
- b) Pentru restul construcțiilor, altele decât cele rezidențiale, se vor amenaja parcaje după cum urmează:
 - j) Pentru construcții administrative se vor prevedea locuri de parcare în pondere de minim 1 loc/8-10 angajați cu un spor de 30% pentru vizitatori
 - k) Pentru construcții financiar bancare se va prevedea locuri de parcare în pondere de 1 loc /8-10 angajați cu un spor de 50% pentru vizitatori
 - l) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
 - m) numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.
 - n) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - o) un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - p) un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - q) Se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru aprovizionare.



- r) Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu handicap în conformitate cu Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012:



ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este S/D+P+3E (21,00 m);

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect

- a) conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
- b) materialele de construcție pentru finisaje exterioare – (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
- c) conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
- d) culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
- e) aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- f) construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- g) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- h) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; În situația alipirii la calcan noua construcție se va alipi la șarpanta celei vechi pe minim 1/3 din adâncimea acesteia, cu condiția ca restul construcției să nu genereze un nou calcan. Se vor păstra pe cât posibil materialul și culoarea învelitorii;
- i) Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse conform HCL 122 / 2016.
- j) Se vor respecta regulile privind protejarea caracteristicilor arhitecturale, a unității stilistice și a elementelor de limbaj arhitectural ale imobilului monument istoric Casa Tulea, precizate în Studiul Istoric Zonal aferent PUZ (cap. 4.3), respectiv ale celorlalte clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită din zonă, precizate la cap. 4.4.
- k) Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere ca dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi să nu altereze caracterul zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.
- l) În scopul restaurării monumentelor istorice sau a construcțiilor din zone construite protejate se pot utiliza tehnici și materiale consacrate pentru cultura și identitatea locală numai dacă acestea sunt prevăzute în proiect, iar performanțele acestora asigură respectarea cerințelor fundamentale.
- m) În cazul construcțiilor istorice divizate ulterior în 2 imobile, intervențiile asupra construcției (inclusiv asupra modificării cromaticii fațadelor) se vor realiza (proiecta și implementa) în baza unui proiect unitar care să vizeze întreaga construcție. Sunt interzise intervențiile asupra unor fragmente din construcții (locuințe individuale etc) (Str. Stadionului nr. 14 și 16, Str. Stadionului nr. 3 și 3A).
- n) În cazul remodelării clădirilor existente sau realizării de clădiri noi amplasate nu este permisă realizarea de pastişe arhitecturale (imitarea stilurilor arhitecturale istorice).
- o) Este interzis ca elementele de signalistică să acopere elementele decorative ale fațadelor.
- p) În cazul vitrinelor comerciale, elementele de signalistică (denumirea firmelor) vor fi amplasate în partea superioară a vitrinelor, pe fațade și vor avea o înălțime de maxim 20% din înălțimea vitrinei. Nu este permisă utilizarea casetelor luminoase pentru a asigura vizibilitatea



elementelor de signaletică (denumirea firmelor). Nu este permisă aplicarea de foi autocolante pe suprafețele vitrinelor.

- q) În cazul instituțiilor publice sau activităților profesionale liberale (ex. cabinete notariale), elementele de signaletică (denumirea instituției) se vor amplasa la parter (adiacent căii de acces), pe suport transparent sau amplasate direct pe tencuială, încadrate în corelare cu elementele arhitecturale ale fațadelor. În mod similar acestea se pot amplasa pe împrejurimi. Textul va fi realizat în culori neutre.
- r) Fațade și soclu. Elemente decorative: În cazul în care acestea există, este obligatorie restaurarea elementelor decorative exterioare originale, dacă acestea prezintă valoare arhitecturală, estetică și nu și-au pierdut valoarea prin intervenții anterioare. În cazul în care prin intervenții anterioare acestea au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevée, planuri de arhitectură, fotografii etc) care să illustreze forma originală a acestora sau o fundamentare științifică bine întemeiată inclusă în studiul de fundamentare a resursei culturale a imobilului. Proiectele de restaurare a decorațiilor de fațadă vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat pe fațadele monumentelor istorice. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Este interzisă aplicarea elementelor sau materialelor care acoperă decorațiunile originale ale fațadelor. Sunt interzise fațadele și elementele decorative vopsite în culori stridente sau în culori care nu sunt specifice curentului arhitectural în care a fost realizată clădirea. În cazul în care acestea există și constituie caracteristici care conferă valoare clădirilor (sunt reprezentative pentru stilul arhitectural în care a fost realizată clădirea), este obligatorie păstrarea elementelor decorative exterioare. Acestea vor fi restaurate sau completate acolo unde este cazul cu replici fidele ale originalului, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate cele originale. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Elementele decorative vor prezenta o cromatică diferită de câmpul fațadei. Vor fi folosite culori complementare, mai deschise decât câmpul fațadei, care să asigure evidențierea elementelor decorative. Sunt exceptate de la această regulă clădirile pentru care fațada este vopsită în alb sau culori foarte deschise, caz în care decorațiunile vor fi vopsite în culori mai închise. Cromatica fațadei trebuie să respecte cromatica originală a clădirii. În situațiile în care culoarea originală nu poate fi determinată, aceasta va fi aleasă în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei, cu cromatica specifică stilului arhitectural în care este realizată clădirea. În cazul clădirilor unde soclul prezintă o tratare diferită și/sau o cromatică diferită prin proiectul inițial, această distincție se va păstra. Dacă acest lucru nu este posibil, soclul va fi vopsit în culori mai închise decât câmpul fațadei, utilizând culori complementare. Este interzisă placarea fațadelor (inclusiv a soclului) cu plăci ceramice sau piatră artificială.
- s) Goluri și tâmplării exterioare: Este obligatorie menținerea formelor și dimensiunilor originare ale ferestrelor și ușilor. Este interzisă zidirea golurilor ferestrelor și ușilor. În cazul construcțiilor secundare care pot primi transformări, se va avea în vedere adoptarea unui ritm al golurilor și a unui raport plin-gol aflat în armonie cu fațadele clădirii monument istoric. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC sau aluminiu. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale. Se va păstra raportul plin gol al fațadei, nu se vor modifica dimensiunile și formele golurilor dacă acestea conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și



elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ. Se vor păstra și reabilita tâmplăriile din lemn ale ușilor și ferestrelor din lemn, acolo unde starea de conservare a acestora permite. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn sau aluminiu cu finisaj care imită lemnul, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural dacă acestea constituie elemente care conferă valoare clădirii. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale.

- t) Acoperiș și învelitoare: Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, sau eliminarea frontoanelor aferente șarpantelor. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi precum lucarne sau ferestre de acoperiș. În cazul corpurilor secundare modificarea formei acoperișului se poate realiza în cazul în care prin studiul de fundamentare sunt încadrate în categoria clădirilor care pot primi transformări în acest sens. În cazul învelitorilor se vor folosi materiale noi care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, în cazul în care studiul de fundamentare nu indica altfel. Este interzisă folosirea materialelor pentru învelitori care nu sunt specifice monumentelor istorice și care prezintă structură lucioasă, metalică, precum: tablă plană fâltuită, țigle metalice, tablă vopsită, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat. Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, juxtapunerii de volume dacă acestea sunt elemente care conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ. Se vor utiliza materiale care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, cu respectarea formei și dispunerii istorice, învelitoare din tablă plană fâltuită în culori naturale, închise (brun pământiu, antracit). Se interzice folosirea materialelor care nu sunt specifice zonelor istorice, cu finisaj lucios, metalic, precum: țigle metalice, tablă zincată, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat.
- u) Protejarea aspectului general al construcțiilor: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare. Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare vor avea scopul de a restaura și conserva construcția, conservând unitatea stilistică, caracteristicile, compoziția arhitecturală (elementele constructive, morfologice, volumetrice sau decorative - forme și dimensiuni goluri, finisaje, ancadramente uși sau ferestre, balcoane, tratare soclu etc.), valoarea memorială reprezentativă ale acesteia. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Este interzisă mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchizează accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare trebuie să respecte contextul istoric utilizând aceleași tipuri de materiale și tehnici precum cele utilizate în proiectul inițial, în cazul intervențiilor asupra componentelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției. Termoizolarea construcțiilor cu



valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare se va realiza la interior pentru a proteja elementele decorative amplasate pe fațade.

- v) Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare: În cazul imobilului de pe Strada Poștei, nr. 4A se vor păstra: accesul principal este marcat de un volum supraînălțat, în decroș de mari dimensiuni, golurile ferestrelor de forma dreptunghiulară, alungite, cu ancadrament simplu, ușa de acces terminată în arc de cerc, numărul de ape și înclinația șarpantei. În cazul imobilului de pe Strada Poștei, nr. 12 se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc, (cu elemente decorative simplificate specifice perioadei târzii a stilului: joc de volume, cu marcarea colțului printr-un volum mai înalt; elemente decorative: firida decorativă de sub cornișă, cornișa placată cu lemn sculptat, ferestre cu terminație trilobată, ancadrame geometrice aferente ferestrelor, copertină și logie cu căpriori, stâlpi din lemn sculptat. Intervențiile viitoare vor avea în vedere refacerea elementelor decorative ale fațadei eliminate în cadrul procesului de termoizolare.
- w) Protejarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Nu este permisă modificarea șarpantei, mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchizează accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Este permisă extinderea pe orizontală (alipirea de corpuri noi de clădire) sau supraetajarea clădirii cu respectarea elementelor morfologice valoroase specifice clădirii respectiv stilului arhitectural. În cazul imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 4 se vor păstra elemente specifice clădirii realizate în stil neoromânesc în perioada interbelică: joc de volume, înclinația șarpantei, logie de acces prevăzută cu coloane terminate în arc, ferestre terminate în arce, lucarnă, cornișă decorativă, fațadă laterală cu fronton teșit, element decorativ pe fațada laterală cu 4 lobi. Se va elimina în mod obligatoriu extinderea pe verticală a volumului de acces și închiderea logiei de acces.
- x) În cazul unei intervenții viitoare ușa de acces va fi înlocuită cu o ușă cu design armonizat stilului modernist. În cazul imobilului de pe Strada Poștei, nr. 10 se vor păstra elementele specifice stilului eclectic: cornișa decorativă, șirul de discuri decorative amplasate în partea superioară a golurilor ferestrelor și ușilor, bosajele orizontale care marchează colturile sau reprezintă accente verticale în câmpul fațadelor; frontonul triunghiular și volum în decroș care marcau intrarea principală a fostei locuințe; volumul principal compact, simetric în raport cu axul marcat de intrarea principală.
- y) Reguli generale de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică: Este posibilă etajarea clădirilor cu condiția ca volumul adițional să respecte jocul volumetric al clădirii sau ierarhia volumelor, în cazul în care acesta conferă specificul clădirii. Este posibilă remodelarea sau extinderea clădirilor cu condiția păstrării caracteristicilor volumetrice și/sau a elementelor de limbaj arhitectural care conferă valoare arhitecturală clădirii, conform prevederilor din secțiunea de mai jos - Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică. În cazul imobilului de pe Strada Poștei, nr. 8 se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc: accesul principal amplasat pe fața lungă, marcat despre un volum înălțat, în decroș, brâul decorativ cu motive



neoromânești amplasat sub cornișă, formele și dimensiunile ferestrelor aferente clădirii istorice.

- z) Intervenții asupra clădirilor fără valoare arhitecturală sau istorică: Este permisă demolarea clădirilor fără valoare arhitecturală: imobilele Str. Stadionului 1A, 1B, 2, 18.. Este permisă demolarea clădirilor/copurilor secundare/anexe fără valoare arhitecturală (valoare stabilită în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ) din cadrul imobilelor cu clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie, mică. Aceste clădiri fără valoare arhitecturală sau istorică deosebită pot fi înlocuite de clădiri noi, atâta timp cât nu sunt dăunătoare pentru integritatea arhitecturală și compozițională a construcției cu valoare arhitecturală și respectă regulilor incluse în capitolul Amplasarea de noi construcții (corpuri principale) în teritoriul PUZ, de mai jos.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, doar prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică etc..
- (2) De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, cu respectarea prescripțiilor de la capitolul 2.3.3.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (6) Este interzisă amplasarea de panouri fotovoltaice, antene de telecomunicații pe acoperișurile clădirilor monumente istorice sau, în cazul celorlalte clădiri, pe pantele șarpantelor vizibile din domeniul public.
- (7) Este interzisă amplasarea de echipamentelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor monumente istorice, sau, în cazul celorlalte clădiri, pe fațadele vizibile din domeniul public.
- (8) Se interzice amplasarea de echipamente tehnico-edilitare de tip conductă (apă, canalizare, gaz, alimentare cu energie electrică) pe fațadele clădirilor în locuri vizibile din spațiul public. Aceste echipamente vor fi amplasate în sub tencuială, în firișe special amenajate, în elemente decorative de mascare sau alte soluții tehnice alternative (nișe în împrejmuiri, casete minimale colorate la fel cu fațadele etc.). În cazul în care cablurile nu pot fi mascate sau poziționate sub tencuială, este permisă introducerea rețelelor edilitare în tubulatură, conform unui studiu morfologic de fațadă.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura minim 20% spații verzi.
- (2) Spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu minim 1 arbore la fiecare 50m
- (3) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,8m$;
- (2) Împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.
- (3) Se vor realiza împrejmuiri transparente realizate din lemn sau elemente metalice de bună calitate, cu o înălțime maximă de 1,8metri. Este permisă realizarea unui soclu opac de maxim 60 cm. Nu este permisă vopsirea acestora în culori stridente.



- (4) Este interzisă utilizarea materialelor lucioase și reflectorizante (precum tablă galvanizată), a plasei de sârmă sau dublarea împrejmuirilor cu plăci din policarbonat.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (2) P.O.T. maxim = 60,00%

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (4) C.U.T. maxim = 1,50.
- (5) În cazul mansardelor înscrise în volumul acoperișului se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,60 din AC.
- (6) Construcțiilor existente, edificate conform legii, care depășesc indicatorii reglementați, li se pot realiza extinderi cu grupuri sanitare cu suprafețele minimale propuse prin Legea Locuinței, doar în situația în care locuința existentă nu îndeplinește aceasta cerință funcțională.



(ZF11) ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Lmp / ZF11.01 Subzonă locuințe cu regim de înălțime P – P+1E în zone protejate

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona Lmp / ZF11.01 este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică, predominant locuințe individuale, situate în zone protejate.
- (2) Funcțiune dominantă: locuire

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei;
- (2) Se admite conversia și/sau extinderea funcțiunilor aferente construcțiilor actuale și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu caracterul zonei.
- (3) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Locuințe individuale izolate sau cuplate și semicolective cu regim mic de înălțime.
 - b) Spații pentru desfășurarea unor profesii liberale sau spații comerciale la parterul locuințelor, dar nu mai mult de 50% din acesta și cu un program de lucru maxim 8-18.
 - c) După execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
 - d) Orice construcție cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției Județene de Cultură Prahova;
 - e) Dotări aferente zonei de locuire;
 - f) Comerț și servicii;
 - g) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - h) Scururi publice;
 - i) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - j) Circulație rutieră, spații parcare;
 - k) Anexe gospodărești.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Spații comerciale sau de alimentație publică de zi cu suprafețe de maxim 150mp ce nu generează un trafic mai mare de 20 mașini pe zi și pot asigura locurile de parcare în incintă, cu păstrarea orelor de liniște;
- (2) Anexe (garaje, magazine, foioare, piscine, sere cu Sc maxim= 50mp);
- (3) Orice funcțiune de la articolul 1 cu condiția amenajării accesului conform soluției de circulație;
- (4) Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe parterul locuințelor conform HCL 122 / 2016.



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice creșterea animalelor cu excepția celor de companie, amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului de locuințe.
- (2) Interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (medie/mică).
- (3) Nu este permisă modificarea șarpantei, mansardarea sau supraetajarea la clădirile pentru care compoziția volumetrică (joc de volume, formă șarpantă, volum supraînălțat etc.) reprezintă un element de valoare — este permisă doar extinderea pe orizontală sau supraetajarea cu păstrarea elementelor morfologice valoroase (clădirile cu valoare medie).
- (4) La clădirile cu valoare mică este permisă etajarea, cu condiția ca volumul adițional să respecte jocul volumetric al clădirii.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent și evitarea comasărilor în cazul în care acestea sunt peste 150mp.
- (2) Se permite dezmembrarea și alipirea terenului cu condiția ca loturile astfel obținute să aibă un front stradal de minim 12m sau acces la drum public pe minim 4m cu o deschidere a lotului propriu zis de minim 12m. Suprafața minimă a lotului trebuie să fie de 200 mp și adâncimea mai mare decât deschiderea. Mod de construire – izolat și cuplat

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Retragera din axul drumului Strada Stadionului variază de la 6.1 m la 7,6 m până la aliniament cf. planului de reglementări urbanistice, menținându-se aliniamentul existent.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragera de la aliniament va fi de minim 3m pentru clădiri noi amplasate izolat pe lot.
- (2) În situația în care clădirile învecinate sunt situate pe aliniament, noua construcție poate păstra alinierea acestora
- (3) În cazul alipirii la un calcan existent sau al extinderii unei construcții existente pe parcelă se va respecta retragera acesteia și caracterul general al zonei
- (4) În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.
- (5) Amplasarea clădirilor principale noi se va realiza pe amplasamentul clădirilor principale existente propuse spre desființare. Fac excepție clădirile propuse spre desființare amplasate în partea posterioară a parcelei, caz în care clădirile noi vor prelua alinierea clădirilor cu valoare arhitecturală vecine.
- (6) Clădirile secundare noi vor fi amplasate retras față de aliniament și retras față de clădirile principale. Prin excepție pot fi amplasate pe aliniament sau aliniate cu clădirile principale existente în cazul în care înlocuiesc o clădire desființată și nu afectează integritatea organizării istorice a parcelei.
- (7) Este permisă realizarea de noi corpuri de clădiri alipite construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită cu condiția ca aceste alipiri să nu conducă la modificarea elementelor compoziționale sau caracteristicilor arhitecturale care conferă valoare clădirilor, identificate în cadrul SIZ aferent PUZ și detaliate secțiunile de mai sus sau în cadrul documentațiilor de



specialitate prevăzute în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ.

- (8) Pozitia aliniamentului va respecta configuratia imobilelor existente, de regula izolat.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul construcțiilor noi pentru loturile cu front stradal de minim 15 m se vor asigura retrageri laterale și posterioare de minim 2m sau conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- (2) În cazul modernizărilor la construcțiile existente (extinderi, supraetajări etc.): supraetajarea se va realiza cu menținerea amprenteii la sol existente și extinderile se vor realiza cf. Codului Civil.
- (3) În cazul în care clădirile învecinate sunt amplasate pe limitele laterale, clădirile de locuințe individuale se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;
- (4) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- (5) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele;

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public astfel amenajat încât să poată permite parcare autoturismului în incintă.
- (2) Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora, din străzile, ce le deservesc.
- (3) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.

ARTICOLUL 10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incintă pentru fiecare unitate locativă.
- (2) Pentru restul construcțiilor, altele decât cele rezidențiale, se va amenaja după cum urmează:
 - s) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.



- t) numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.
- u) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- v) un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- w) Se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru aprovizionare.
- x) Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu handicap în conformitate cu Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012:

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este P+2E (12,00 m);

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect
 - a) conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - b) materialele de construcții pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - c) conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - d) culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - e) aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - f) construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
 - g) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
 - h) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; În situația alipirii la calcan noua construcție se va alipi la șarpanta celei vechi pe minim 1/3 din adâncimea acesteia, cu condiția ca restul construcției să nu genereze un nou calcan. Se vor păstra pe cât posibil materialul și culoarea învelitorii.
 - i) Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse conform HCL 122 / 2016.
 - j) Se vor respecta regulile privind protejarea caracteristicilor arhitecturale, stilistice și a elementelor de limbaj arhitectural ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită din zonă, precizate în Studiul Istoric Zonal aferent PUZ (cap. 4.4), precum și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor noi realizate pe locul clădirilor fără valoare arhitecturală, precizate la cap. 4.6.
 - k) Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere ca dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi să nu altereze caracterul



zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.

- l) În scopul restaurării monumentelor istorice sau a construcțiilor din zone construite protejate se pot utiliza tehnici și materiale consacrate pentru cultura și identitatea locală numai dacă acestea sunt prevăzute în proiect, iar performanțele acestora asigură respectarea cerințelor fundamentale.
- m) În cazul remodelării clădirilor existente sau realizării de clădiri noi amplasate nu este permisă realizarea de pastişe arhitecturale (imitarea stilurilor arhitecturale istorice).
- n) Este interzis ca elementele de signalitică să acopere elementele decorative ale fațadelor.
- o) În cazul vitrinelor comerciale, elementele de signalitică (denumirea firmelor) vor fi amplasate în partea superioară a vitrinelor, pe fațade și vor avea o înălțime de maxim 20% din înălțimea vitrinei. Nu este permisă utilizarea casetelor luminoase pentru a asigura vizibilitatea elementelor de signalitică (denumirea firmelor). Nu este permisă aplicarea de foi autocolante pe suprafețele vitrinelor.
- p) În cazul instituțiilor publice sau activităților profesionale libere (ex. cabinete notariale), elementele de signalitică (denumirea instituției) se vor amplasa la parter (adiacent căii de acces), pe suport transparent sau amplasate direct pe tencuială, încadrate în corelare cu elementele arhitecturale ale fațadelor. În mod similar acestea se pot amplasa pe împrejmui. Textul va fi realizat în culori neutre.
- q) Fațade și soclu. Elemente decorative: În cazul în care acestea există, este obligatorie restaurarea elementelor decorative exterioare originale, dacă acestea prezintă valoare arhitecturală, estetică și nu și-au pierdut valoarea prin intervenții anterioare. În cazul în care prin intervenții anterioare acestea au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevée, planuri de arhitectură, fotografii etc) care să ilustreze forma originală acestora sau o fundamentare științifică bine întemeiată inclusă în studiul de fundamentare a resursei culturale a imobilului. Proiectele de restaurare a decorațiilor de fațadă vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat pe fațadele monumentelor istorice. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Este interzisă aplicarea elementelor sau materialelor care acoperă decorațiunile originale ale fațadelor. Sunt interzise fațadele și elementele decorative vopsite în culori stridente sau în culori care nu sunt specifice curentului arhitectural în care a fost realizată clădirea. În cazul în care acestea există și constituie caracteristici care conferă valoare clădirilor (sunt reprezentative pentru stilul arhitectural în care a fost realizată clădirea), este obligatorie păstrarea elementelor decorative exterioare. Acestea vor fi restaurate sau completate acolo unde este cazul cu replici fidele ale originalului, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate cele originale. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Elementele decorative vor prezenta o cromatică diferită de câmpul fațadei. Vor fi folosite culori complementare, mai deschise decât câmpul fațadei, care să asigure evidențierea elementelor decorative. Sunt exceptate de la această regulă clădirile pentru care fațada este vopsită în alb sau culori foarte deschise, caz în care decorațiunile vor fi vopsite în culori mai închise. Cromatica fațadei trebuie să respecte cromatica originală a clădirii. În situațiile în care culoarea originală nu poate fi determinată, aceasta va fi aleasă în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei, cu cromatica specifică stilului arhitectural în care este realizată



clădirea. În cazul clădirilor unde soclul prezintă o tratare diferită și/sau o cromatică diferită prin proiectul inițial, această distincție se va păstra. Dacă acest lucru nu este posibil, soclul va fi vopsit în culori mai închise decât câmpul fațadei, utilizând culori complementare. Este interzisă placarea fațadelor (inclusiv a soclului) cu plăci ceramice sau piatră artificială.

- r) **Goluri și tâmplării exterioare:** Este obligatorie menținerea formelor și dimensiunilor originare ale ferestrelor și ușilor. Este interzisă zidirea golurilor ferestrelor și ușilor. În cazul construcțiilor secundare care pot primi transformări, se va avea în vedere adoptarea unui ritm al golurilor și a unui raport plin-gol aflat în armonie cu fațadele clădirii monument istoric. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC sau aluminiu. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale. Se va păstra raportul plin gol al fațadei, nu se vor modifica dimensiunile și formele golurilor dacă acestea conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ. Se vor păstra și reabilita tâmplăriile din lemn ale ușilor și ferestrelor din lemn, acolo unde starea de conservare a acestora permite. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn sau aluminiu cu finisaj care imită lemnul, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural dacă acestea constituie elemente care conferă valoare clădirii. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale.
- s) **Acoperiș și învelitoare:** Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, sau eliminarea frontoanelor aferente șarpantelor. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi precum lucarne sau ferestre de acoperiș. În cazul corpurilor secundare modificarea formei acoperișului se poate realiza în cazul în care prin studiul de fundamentare sunt încadrate în categoria clădirilor care pot primi transformări în acest sens. În cazul învelitorilor se vor folosi materiale noi care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, în cazul în care studiul de fundamentare nu indica altfel. Este interzisă folosirea materialelor pentru învelitori care nu sunt specifice monumentelor istorice și care prezintă structură lucioasă, metalică, precum: tablă plană fălțuită, țigle metalice, tablă vopsită, șindrila bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat. Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, juxtapunerii de volume dacă acestea sunt elemente care conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ. Se vor utiliza materiale care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, cu respectarea formei și dispunerii istorice, învelitoare din tablă plană fălțuită în culori naturale, închise (brun pământiu, antracit). Se interzice folosirea materialelor care nu sunt specifice zonelor istorice, cu finisaj lucios, metalic, precum: țigle metalice, tablă zincată, șindrila bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat.
- t) **Protejarea aspectului general al construcțiilor:** Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare. Intervențiile asupra construcțiilor cu



valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare vor avea scopul de a restaura și conserva construcția, conservând unitatea stilistică, caracteristicile, compoziția arhitecturală (elementele constructive, morfologice, volumetrice sau decorative - forme și dimensiuni goluri, finisaje, ancadramente uși sau ferestre, balcoane, tratare soclu etc.), valoarea memorială reprezentative ale acestora. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Este interzisă mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchizează accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare trebuie să respecte contextul istoric utilizând aceleași tipuri de materiale și tehnici precum cele utilizate în proiectul inițial, în cazul intervențiilor asupra componentelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției. Termoizolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare se va realiza la interior pentru a proteja elementele decorative amplasate pe fațade.

- u) Protejarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Nu este permisă modificarea șarpantei, mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchizează accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Este permisă extinderea pe orizontală (alipirea de corpuri noi de clădire) sau supraetajarea clădirii cu respectarea elementelor morfologice valoroase specifice clădirii respectiv stilului arhitectural. În cazul imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 7 se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc: volumul de acces supraînălțat prevăzut cu cornișă decorativă și acoperiș înalt, piramidal, cu gol de acces terminat în arc frânt.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, doar prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică etc..
- (2) De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, cu respectarea prescripțiilor de la capitolul 2.3.3.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura minim 20% spații verzi.
- (2) Spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu minim 1 arbore la fiecare 50m
- (3) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.



ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,8m$;
- (2) Împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.
- (3) Se vor realiza împrejmuiri transparente realizate din lemn sau elemente metalice de bună calitate, cu o înălțime maximă de 1,8 metri. Este permisă realizarea unui soclu opac de maxim 60 cm. Nu este permisă vopsirea acestora în culori stridente.
- (4) Este interzisă utilizarea materialelor lucioase și reflectorizante (precum tablă galvanizată), a plasei de sârmă sau dublarea împrejmuirilor cu plăci din policarbonat.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = 60,00%

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = 1,50 ADC / mp. teren.
- (2) În cazul mansardelor înscrise în volumul acoperișului se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,60 din AC.
- (3) Construcțiilor existente, edificate conform legii, care depășesc indicatorii reglementați, li se pot realiza extinderi cu grupuri sanitare cu suprafețele minimale propuse prin Legea Locuinței, doar în situația în care locuința existentă nu îndeplinește aceasta cerință funcțională.



(ZF08) ZONĂ MIXTĂ

ZF08 Zonă mixta comerț și servicii si Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

IS/Lb - Subzonă mixta instituții si servicii si locuințe colective

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) IS/Lb/ ZF08 Subzonă mixtă comerț și servicii si Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare este caracterizată de funcțiunea rezidențială colectivă și funcțiuni precum comerț, instituții și servicii.
- (2) Funcțiune dominantă: mixta servicii si locuire

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei;
- (2) Se admite conversia și/sau extinderea funcțiunilor aferente construcțiilor actuale și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu caracterul zonei.
- (3) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) Locuințe individuale si colective;
 - b) Pentru fondul construit existent din zona de protecție a monumentelor istorice, parțial din zona protejată din PUG mun. Ploiești, se permite extinderea locuințelor izolate și cuplate și construirea unor locuințe individuale izolate, cu menținerea caracterului imobilelor monumente istorice și cu obținerea Avizului fav. al Direcției Județene pt. Cultura Prahova.
 - c) Dotări aferente zonei de locuire (alimentație publică, grădinițe, școli, creșe, farmacii etc.);
 - d) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - e) Servicii profesionale, sociale;
 - f) Comerț și servicii;
 - g) Instituții și servicii publice;
 - h) Scuaruri publice;
 - i) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - j) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
 - k) Lucrări de conservare a elementelor structurale originale în vederea prevenirii degradărilor viitoare, pe baza expertizei tehnice. Se vor utiliza materiale si tehnici compatibile cu cele originale (mortar de var, tencuieli tradiționale etc.).
 - l) Lucrări de consolidare, acolo unde sunt identificate fisuri structurale sau tasări, fără modificarea volumetriei si compartimentarilor originale.
 - m) Eliminarea etajului fals si parțial de deasupra intrării principale, a marchizei, precum si a scării metalice de acces la acesta, o "gaselnita" provizorie improvizată,
 - n) Restaurarea fatadelor, inclusiv îndepărtarea straturilor recente de tencuiala tip strop si refacerea finisajelor cu materiale compatibile cu calitatea de monument a clădirii, în texturi si cromatica adecvate arhitecturii de sfârșit de secol XIX, pe baza studiilor stratigrafice si/sau a analogiilor stilistice cu alte clădiri contemporane învecinate, precum si a ornamentelor care se cunosc datorita arhivei foto studiate.
 - o) Reabilitarea tamplariilor originale, acolo unde acestea sunt recuperabile, prin curățare, completare si protecție sau refacerea acestora în forme si dimensiuni identice, în vederea redobândirii imaginii stilistice ale fatadelor. În cazul în care se dorește obținerea unei



eficiente energetice sporite, se recomanda inlocuirea ferestrelor din lemn cu geam simplu existente cu tamplarie din lemn masiv de stejar sau stratificat, cu geam de tip termopan, realizate dupa modelul ferestrelor originale.

- p) Demolarea corpurilor parazitare adaugate ulterior in timpul exploatarii, recomandata ca parazitara, conformandu-se caracterului strazii, raportandu-se astfel cladirilor aflate pe aliniamentul strazii completind astfel perceptia volumetrica si fatadele istorice.
- q) Pastrarea, integrarea si refunctionalizarea extinderii din partea est a parcelei, cu marcarea etapelor de construire.
- r) Lucrari de restaurare la interior in vederea refacerii partiului initial, mai ales a zonei holului/salonului principal ca rol de distributie a circulatiei catre spatiile functionale conform temei de proiectare.
- s) Modernizarea instalatiilor, cu conditia disimularii taseelor, astfel incat prin pozitionarea lor sa nu se afecteze elementele decorative istorice sau/si degradari ale elementelor si materialelor originale.
- t) Refacerea fatadelor in zonele in care se desfiinteaza corpurile parazitare, prin identificarea unor goluri desfiintate sau reconstruirea unor pereti similitudine cu celelalte fatade.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și care să aibă la bază expertiză tehnică întocmită de un inginer specialist acreditat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- (2) Se permit cu condiționări și următoarele categorii de lucrări:
 - a) Schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
 - b) Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - c) Lucrări ample de remodelare a fațadelor cu obținerea Avizului fav. al Direcției Județene pt. Cultura Prahova, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- (3) Este interzisă practicarea de accese suplimentare în clădirile de locuințe existente.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
 - (2) orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți);
 - (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (5) Interzicerea demolării imobilelor monumente istorice sau a unor parti semnificative ale corpului principal cu excepția elementelor parazitare.
 - (6) Interzicerea modificării golurilor existente la fatadele corpului istoric principal.
 - (7) Nu se va aplica termosistem pe fatada exterioara sau interioara a peretilor fatadelor.
 - (8) Nu se va inlocui tamplaria din lemn cu tamplarie PVC sau aluminiu



- (9) La restaurarea fațadelor și a spațiilor interioare nu se vor folosi tehnici și materiale neadecvate calitatii de monument istoric a construcției.
- (10) Interzicerea demolării imobilului monument istoric sau a unor părți semnificative ale corpului principal, cu excepția elementelor parazitare.
- (11) Interzicerea modificării golurilor existente la fațadele corpului istoric principal; nu se va înlocui tâmplăria din lemn cu tâmplărie PVC sau aluminiu; nu se va aplica termosistem pe fațade.
- (12) Sunt interzise intervențiile asupra unor fragmente din construcție (nr. 3 și 3A separat) — intervențiile (inclusiv modificarea cromaticii fațadelor) se realizează în baza unui proiect unitar care să vizeze întreaga construcție.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se permite alipirea și dezmembrarea terenului cu condiția ca loturile astfel obținute să aibă front stradal minimum 12 m sau acces rezolvat pe minim 4 m cu o deschidere a lotului propriu zis de minim 12 m. Suprafața minimă a lotului trebuie să fie de 200 mp și adâncimea mai mare decât deschiderea. Mod de construire – izolat
- (2) Parcela minimă construibilă pentru locuințe colective: 800 mp (sub acest prag, doar locuințe individuale/semicolective)
- (3) Front stradal minim: 20 m pentru locuințe colective;
- (4) Lungimea maximă a fațadei la stradă: 20–25 m, cu obligația fragmentării volumetrice peste această lungime.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Retragera din axul drumului Strada Stadionului variază de la 6.1 m la 7,6 m până la aliniament cf. planului de reglementări urbanistice, menținându-se aliniamentul existent.
- (2) Retragera din axul drumului Strada Latina va fi de 3.05 m până la aliniament cf. planului de reglementări urbanistice, profil 3-3.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile existente edificate conform legii își vor menține amplasarea și orientarea existentă.
- (4) În zonele cu front construit preexistent nu se impune un anumit tip de aliniere - se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament, generat de clădirile învecinate. Poziția aliniamentului va respecta configurația imobilelor existente, de regula izolat.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa respectând alinierea clădirilor învecinate sau retras de la aliniament astfel: 0m, 2m, 3m pentru locuințe individuale și minim 5m pentru locuințe colective în conformitate cu planșa de reglementări urbanistice. În cazul în care pe lotul învecinat există o construcție edificată pe calcan nouă construcție se poate amplasa cuplat de aceasta, cu respectarea aliniamentului acesteia.
- (3) Nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.
- (4) Amplasarea clădirilor principale noi se va realiza pe amplasamentul clădirilor principale existente propuse spre desființare. Fac excepție clădirile propuse spre desființare amplasate în partea posterioară a parcelei, caz în care clădirile noi vor prelua alinierea clădirilor cu valoare arhitecturală vecine.
- (5) Clădirile secundare noi vor fi amplasate retras față de aliniament și retras față de clădirile principale. Prin excepție pot fi amplasate pe aliniament sau alinate cu clădirile principale existente în cazul în care înlocuiesc o clădire desființată și nu afectează integritatea organizării istorice a parcelei.



- (6) Este permisă realizarea de noi corpuri de clădiri alipite construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită cu condiția ca aceste alipiri să nu conducă la modificarea elementelor compoziționale sau caracteristicilor arhitecturale care conferă valoare clădirilor, identificate în cadrul SIZ aferent PUZ și detaliate secțiunile de mai sus sau în cadrul documentațiilor de specialitate prevăzute în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile existente edificate conform legii își vor menține amplasarea și orientarea existentă.
- (2) Pentru construcții loturile cu front stradal de minim 12 m se vor asigura retrageri laterale de minim 2m, 3m pe o latură și conform Codului Civil pe cealaltă latură și pe cea posterioară cf. planșei de Reglementări Urbanistice.
- (3) Pentru construcțiile de locuințe colective se vor asigura retrageri laterale și posterioare de 5m.
- (4) Pentru construcțiile alipite din fondul construit existent se va menține specificul acestuia.
- (5) Pentru locuințele existente conform HCL 505 / 2017 Art. 1 " Aprobă executarea de mansarde, supraetajare, consolidări în limita Coeficientului de Utilizare al Terenului aprobat prin documentații de urbanism în vigoare pentru fondul construit existent, dovedit cu Autorizație de construire sau intabulare și care are Procentul de Ocupare al Terenului peste valoarea maximă aprobată.
- (6) Aceste intervenții se fac cu respectarea tuturor celorlalte reglementări urbanistice stabilite pentru zona respectivă cât și ale Codului Civil. Aceasta derogare are aplicabilitate doar pentru construcțiile având destinația de locuință.
- (7) În cazul în care clădirile învecinate sunt amplasate pe limitele laterale, clădirile de locuințe individuale se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;
- (8) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3m. Distanța se poate retrage la $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică.
- (2) Fiecare lot nou creat va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public.
- (3) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.

ARTICOLUL 10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se va asigura minim 1 loc de parcare la 2 unități locative pentru construcții existente propuse spre modernizare/extindere /reconversie
- (2) Pentru construcții noi de locuințe colective se va asigura minim 1,5 locuri de parcare /apartament integral pe parcelă.
- (3) Suplimentar, se vor asigura o depășire cu 10% pentru oaspeți.



- (4) Pentru restul construcțiilor, altele decât cele rezidențiale, se va amenaja după cum urmează:
- a) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
 - b) numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.
 - c) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - d) un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - e) un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - f) Se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru aprovizionare.
 - g) Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu handicap în conformitate cu Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012:

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este P+3E (20,00 m);

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect
- a) conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - b) materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - c) conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - d) culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - e) aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - f) construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
 - g) se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
 - h) se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; În situația alipirii la calcan noua construcție se va alipi la șarpanta celei vechi pe minim 1/3 din adâncimea acesteia, cu condiția ca restul construcției să nu genereze un nou calcan. Se vor păstra pe cât posibil materialul și culoarea învelitorii;
 - i) Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuințelor propuse conform HCL 122 / 2016.
 - j) Se vor respecta regulile privind protejarea caracteristicilor arhitecturale, a unității stilistice și a elementelor de limbaj arhitectural ale imobilului monument istoric Casa Istrate Negulescu, inclusiv cele privind tratarea unitară a ambelor corpuri de clădire (nr. 3 și 3A), precizate în Studiul Istoric Zonal aferent PUZ (cap. 4.3.1 – 4.3.4).
 - k) Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere ca dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi să nu altereze caracterul



zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.

- l) În scopul restaurării monumentelor istorice sau a construcțiilor din zone construite protejate se pot utiliza tehnici și materiale consacrate pentru cultura și identitatea locală numai dacă acestea sunt prevăzute în proiect, iar performanțele acestora asigură respectarea cerințelor fundamentale.
- m) În cazul construcțiilor istorice divizate ulterior în 2 imobile, intervențiile asupra construcției (inclusiv asupra modificării cromaticii fațadelor) se vor realiza (proiecta și implementa) în baza unui proiect unitar care să vizeze întreaga construcție. Sunt interzise intervențiile asupra unor fragmente din construcții (locuințe individuale etc) (Str. Stadionului nr. 14 și 16, Str. Stadionului nr. 3 și 3A).
- n) În cazul remodelării clădirilor existente sau realizării de clădiri noi amplasate nu este permisă realizarea de pașize arhitecturale (imitarea stilurilor arhitecturale istorice).
- o) Este interzis ca elementele de signalitică să acopere elementele decorative ale fațadelor.
- p) În cazul vitrinelor comerciale, elementele de signalitică (denumirea firmelor) vor fi amplasate în partea superioară a vitrinelor, pe fațade și vor avea o înălțime de maxim 20% din înălțimea vitrinei. Nu este permisă utilizarea casetelor luminoase pentru a asigura vizibilitatea elementelor de signalitică (denumirea firmelor). Nu este permisă aplicarea de foi autocolante pe suprafețele vitrinelor.
- q) În cazul instituțiilor publice sau activităților profesionale libere (ex. cabinete notariale), elementele de signalitică (denumirea instituției) se vor amplasa la parter (adiacent căii de acces), pe suport transparent sau amplasate direct pe tencuială, încadrate în corelare cu elementele arhitecturale ale fațadelor. În mod similar acestea se pot amplasa pe împrejmuiri. Textul va fi realizat în culori neutre.
- r) Fațade și soclu. Elemente decorative: În cazul în care acestea există, este obligatorie restaurarea elementelor decorative exterioare originale, dacă acestea prezintă valoare arhitecturală, estetică și nu și-au pierdut valoarea prin intervenții anterioare. În cazul în care prin intervenții anterioare acestea au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevée, planuri de arhitectură, fotografii etc) care să ilustreze forma originală acestora sau o fundamentare științifică bine întemeiată inclusă în studiul de fundamentare a resursei culturale a imobilului. Proiectele de restaurare a decorațiilor de fațadă vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat pe fațadele monumentelor istorice. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Este interzisă aplicarea elementelor sau materialelor care acoperă decorațiunile originale ale fațadelor. Sunt interzise fațadele și elementele decorative vopsite în culori stridente sau în culori care nu sunt specifice curentului arhitectural în care a fost realizată clădirea. În cazul în care acestea există și constituie caracteristici care conferă valoare clădirilor (sunt reprezentative pentru stilul arhitectural în care a fost realizată clădirea), este obligatorie păstrarea elementelor decorative exterioare. Acestea vor fi restaurate sau completate acolo unde este cazul cu replici fidele ale originalului, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate cele originale. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Elementele decorative vor prezenta o cromatică diferită de câmpul fațadei. Vor fi folosite culori complementare, mai deschise decât câmpul fațadei, care să asigure evidențierea elementelor decorative. Sunt exceptate de la această regulă clădirile pentru care fațada este vopsită în alb sau culori foarte deschise, caz în care decorațiunile vor fi vopsite în culori mai închise. Cromatica fațadei trebuie să respecte cromatica originală a clădirii. În situațiile în care culoarea originală nu poate fi determinată, aceasta va fi aleasă în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei, cu cromatica specifică stilului arhitectural în care este realizată clădirea. În cazul clădirilor unde soclul prezintă o tratare diferită și/sau o cromatică diferită prin proiectul inițial, această distincție se va păstra. Dacă acest lucru nu este posibil, soclul va fi vopsit în culori mai



- închise decât câmpul fațadei, utilizând culori complementare. Este interzisă placarea fațadelor (inclusiv a soclului) cu plăci ceramice sau piatră artificială.
- s) Goluri și tâmplării exterioare: Este obligatorie menținerea formelor și dimensiunilor originare ale ferestrelor și ușilor. Este interzisă zidirea golurilor ferestrelor și ușilor. În cazul construcțiilor secundare care pot primi transformări, se va avea în vedere adoptarea unui ritm al golurilor și a unui raport plin-gol aflat în armonie cu fațadele clădirii monument istoric. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC sau aluminiu. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale. Se va păstra raportul plin gol al fațadei, nu se vor modifica dimensiunile și formele golurilor dacă acestea conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ. Se vor păstra și reabilita tâmplăriile din lemn ale ușilor și ferestrelor din lemn, acolo unde starea de conservare a acestora permite. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn sau aluminiu cu finisaj care imită lemnul, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural dacă acestea constituie elemente care conferă valoare clădirii. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale.
- t) Acoperiș și învelitoare: Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, sau eliminarea frontoanelor aferente șarpantelor. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi precum lucarne sau ferestre de acoperiș. În cazul corpurilor secundare modificarea formei acoperișului se poate realiza în cazul în care prin studiul de fundamentare sunt încadrate în categoria clădirilor care pot primi transformări în acest sens. În cazul învelitorilor se vor folosi materiale noi care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, în cazul în care studiul de fundamentare nu indica altfel. Este interzisă folosirea materialelor pentru învelitori care nu sunt specifice monumentelor istorice și care prezintă structură lucioasă, metalică, precum: tablă plană fâltuită, țigle metalice, tablă vopsită, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat. Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, juxtapunerii de volume dacă acestea sunt elemente care conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ. Se vor utiliza materiale care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, cu respectarea formei și dispunerii istorice, învelitoare din tablă plană fâltuită în culori naturale, închise (brun pământiu, antracit). Se interzice folosirea materialelor care nu sunt specifice zonelor istorice, cu finisaj lucios, metalic, precum: țigle metalice, tablă zincată, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat.
- u) Protejarea aspectului general al construcțiilor: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare. Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare vor avea scopul de a restaura și conserva construcția, conservând unitatea stilistică, caracteristicile, compoziția arhitecturală (elementele constructive, morfologice, volumetrice sau decorative - forme și dimensiuni goluri, finisaje, ancadramente uși sau ferestre, balcoane, tratate soclu etc.), valoarea memorială reprezentative ale acesteia. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Este interzisă mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau



supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchază accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare trebuie să respecte contextul istoric utilizând aceleași tipuri de materiale și tehnici precum cele utilizate în proiectul inițial, în cazul intervențiilor asupra componentelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției. Termoizolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare se va realiza la interior pentru a proteja elementele decorative amplasate pe fațade.

- v) În cazul imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 20 se vor păstra elementele specifice stilului modernist: marcarea colțului printr-un volum rotund cu ferestre orizontale înguste care marchează casa scării, marcarea accesului printr-un volum distinct, ancadramente orizontale care unesc într-o bandă orizontală golurile ferestrelor, copertină deasupra ușii balconului și balustradă din fier forjat, marcarea ușii de acces prin retrageri succesive, balustradă opacă aferentă scărilor de acces, cromatica distincte a benzilor orizontale aferente ferestrelor care marchează bandourile orizontale specifice stilului modernist. În cazul unei intervenții viitoare ușa de acces va fi înlocuită cu o ușă cu design armonizat stilului modernist.
- w) Reguli generale de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică: Este posibilă etajarea clădirilor cu condiția ca volumul adițional să respecte jocul volumetric al clădirii sau ierarhia volumelor, în cazul în care acesta conferă specificul clădirii. Este posibilă remodelarea sau extinderea clădirilor cu condiția păstrării caracteristicilor volumetrice și/sau a elementelor de limbaj arhitectural care conferă valoare arhitecturală clădirii, conform prevederilor din secțiunea de mai jos - Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică. În cazul imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 5 se vor păstra: volum compact al clădirii, marcarea accesului principal printr-un volum supraînălțat, raportul plin-gol, forma și dimensiunile golurilor. În cazul unor intervenții viitoare se va analiza posibilitatea refacerii elementelor decorative istorice, desființate prin intervenții recente: ancadramentele cu motive vegetale, brâul decorativ amplasat sub cornișă, cu motive de influență maură, marcarea colțului cu motive vegetale și geometrice. În cazul imobilelor de pe Strada Stadionului, nr. 14 și 16 se vor păstra: volumul central supraînălțat care marchează accesul, ancadramentul ușii de acces, tratarea simetrică a golurilor ferestrelor în raport cu axul vertical al clădirii, ușa de acces principală prevăzută cu elemente geometrice decorative din fier forjat. Se va elimina în mod obligatoriu copertina din policarbonat aferentă intrării principale. În cazul imobilului de pe Strada Latină, nr. 1 se vor păstra elementele specifice stilului pitoresc mediteraneean: accesul terminat în arc frânt, ușa de acces retrasă, marcarea axului vertical prin acoperișul în 2 ape cu înclinație mică și ferestrele de la primul etaj. În cazul imobilului de pe Strada Latină, nr. 4 se vor păstra elementele specifice stilului modernist: colțuri curbate, ferestre orizontale înguste la partea superioară, marcarea accesului printr-un volum distinct cu copertină.
- x) Intervenții asupra clădirilor fără valoare arhitecturală sau istorică: Este permisă demolarea clădirilor fără valoare arhitecturală: imobilele Str. Stadionului 1A, 1B, 2, 18, Str. Latină 2, 3, Str. Meridiane 5. Este permisă demolarea clădirilor/copurilor secundare/anexe fără valoare arhitecturală (valoare stabilită în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ) din cadrul imobilelor cu clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie, mică. Aceste clădiri fără valoare arhitecturală sau istorică deosebită pot fi înlocuite de clădiri noi, atâta timp cât nu sunt dăunătoare pentru integritatea arhitecturală și compozițională a construcției cu valoare arhitecturală și respectă regulilor incluse în capitolul Amplasarea de noi construcții (corpuri principale) în teritoriul PUZ, de mai jos.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, de canalizare și de energie electrică;



- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective;
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat, iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice;
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă;
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile);
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - La nivel de parcelă:
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
 - Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (10) Este interzisă amplasarea de panouri fotovoltaice, antene de telecomunicații pe acoperișurile clădirilor monumente istorice sau, în cazul celorlalte clădiri, pe pantele șarpantelor vizibile din domeniul public.
- (11) Este interzisă amplasarea de echipamente de aer condiționat pe fațadele clădirilor monumente istorice, sau, în cazul celorlalte clădiri, pe fațadele vizibile din domeniul public.
- (12) Se interzice amplasarea de echipamente tehnico-edilitare de tip conductă (apă, canalizare, gaz, alimentare cu energie electrică) pe fațadele clădirilor în locuri vizibile din spațiul public. Aceste echipamente vor fi amplasate în sub tencuială, în firide special amenajate, în elemente decorative de mascare sau alte soluții tehnice alternative (nișe în împrejmui, casete minimale colorate la fel cu fațadele etc.). În cazul în care cablurile nu pot fi mascate sau poziționate sub tencuială, este permisă introducerea rețelelor edilitare în tubulatură, conform unui studiu morfologic de fațadă.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura minim 20% spații verzi (locuințe individuale) și minim 30% pe parcelă (pentru locuințe colective), din care min. 2/3 pe sol natural;
- (2) Spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu minim 1 arbore la fiecare 50m



- (3) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,8m$;
- (2) Împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.
- (3) Sunt permise împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (4) Se vor realiza împrejmuiri transparente realizate din lemn sau elemente metalice de bună calitate, cu o înălțime maximă de 1,8 metri. Este permisă realizarea unui soclu opac de maxim 60 cm. Nu este permisă vopsirea acestora în culori stridente.
- (5) Este interzisă utilizarea materialelor lucioase și reflectorizante (precum tablă galvanizată), a plasei de sârmă sau dublarea împrejmuirilor cu plăci din policarbonat.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = 50,00%

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = 2,00 ADC / mp. teren.
- (2) În cazul clădirilor adaptate la standardul nZeb se admite o creștere cu maxim 10%.



(ZF06)– CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

CCR - Zona cai de comunicatie rutiera

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona căilor de comunicație și transporturi este formată din căile de comunicație rutieră și pietonale.
- (2) Funcțiune dominantă: cai de comunicație
- (3) Se propune trecerea din dom. Public al Statului în dom. Public al U.A.T. Ploiesti, în vederea amenajării stației de transport public a terenului în suprafața de 22 m (nr. cadastral 124786), cf. planului 05 – Tip de proprietate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării, stații de transport în comun, etc);
- (2) Căi de comunicație pietonale;
- (3) Refugii și treceri de pietoni;
- (4) Piste de biciclete;
- (5) Parcări și spații pentru servicii;
- (6) Stații de încărcare electrică;
- (7) Stații de taxare și puncte de control;
- (8) Spații verzi și amenajate;
- (9) Rețele tehnico-edilitare;
- (10) Lucrări de terasamente.
- (11) Stație de transport public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Amplasarea panourilor publicitare se va face cu condiția respectării regulamentului local de publicitate, să nu stânjenească circulația rutieră și pietonală și cu acordul administratorului drumului;
- (2) Mobilierul stradal este permis cu condiția să nu stânjenească circulația rutieră și pietonală;
- (3) Se admit panouri pentru semnalizarea rutieră.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) Orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona;
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (5) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;



- (6) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a circulațiilor carosabile și pietonale la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUZ și proiectele de specialitate ulterioare;
- (7) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se vor respecta normele în vigoare și indicațiile prevăzute în planșa „03.03 Reglementări urbanistice propuse”.

ARTICOLUL 4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Conform studiului de circulație se propun următoarele

Propunerea menținerii prospectelor pentru strazile: Stadionului, Postei și Latina cu recomandarea unui refugiu pentru BUSS pe strada Stadionului.

STRADA POSTEI

Tronsonul de Strada Postei, studiat, conf Plan de situație anexat, deservește în această zonă tranzitul, având în prezent parte carosabilă de 8,40 m și se recomandă menținut

Profilul 1-1 pentru strada Postei existent și propus pe zona studiată are următoarele caracteristici
Parte carosabilă 8,40 m - încadrată de trotuare stânga/dreapta cu lățimea de min 1,30 m.

STRADA STADIONULUI

Tronsonul de Strada Stadionului, studiat, conf Plan de situație anexat, deservește în această zonă tranzitul, având în prezent parte carosabilă de 8,20 m și se recomandă menținut

Profilul 2-2 pentru strada Stadionului existent și propus pe zona studiată are următoarele caracteristici:

Parte carosabilă 8,20 m - încadrată de trotuare stânga/dreapta cu lățimea de min 1,80 m.

În zona terenului cu nr cad 124786 se propune amenajarea unui refugiu pentru BUSS cu dimensiunile de 15,00 m x 2,00 m cu pene de racordare și reprofilarea trotuarului, cu acordul proprietarului.

STRADA LATINA

Strada Latina are lungimea <100, conf Plan de situație anexat, dispune de o platformă întoarcere și deservește accesul a șase riverași și ocazional pentru autospecialele stadionului Ilie Oana, având în prezent parte carosabilă de 4,30 m și se recomandă menținut, conform profil 3-3.

ARTICOLUL 8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate de-a lungul drumurilor publice;



ARTICOLUL 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;
- (2) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

ARTICOLUL 12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafețele libere se vor înnerva în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și reglementările privind securitatea rutieră;
- (2) În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii cartierului;
- (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;
- (4) Parcățile vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști;

ARTICOLUL 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat.
- (2) Scurările și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar pot fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 15. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

