

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR N4**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**

### **PRESCRIPTII GENERALE**

#### **ARTICOLUL 1**

##### **DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

**“Schimbare de functiune din zona de locuinte joase in locuinte individuale, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii sociale si profesionale, comert, activitati nepoluante si modificare regim de inaltime din P in P+2+M, in vederea realizarii cladire sediu administrativ”**

situat in Mun. Ploiesti se aplica zonei delimitate cu linie turcoaz in plansa **2\_Reglementari propuse** care face parte integranta din documentatia de urbanism mentionata mai sus, si care are urmatoarea componenta:

- str. Banesti, nr. 11;
- str. Zidari, nr. 15D;

Parcela care a generat studiul este identificata prin urmatoarele vecinatati:

- la nord: strada Zidari;
- la vest: strada Banesti;
- la sud: propr. Mihailescu Pompiliu – str. Banesti nr 13  
propr. Vaduva Ion – str. Banesti nr 15  
propr. Preda Izabela – str. Banesti nr 15A;
- la est: societate comerciala – birouri, magazin, bar;

#### **ARTICOLUL 2**

##### **CONDITII DE APLICARE**

**2.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei descrise la art. 1 preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

**2.2.** Prezentul regulament are un **caracter director**. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în conținutul regulamentului sau prevazute expres de lege.

#### **ARTICOLUL 3**

##### **DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

**3.1.** Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

**3.2.** Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;

**3.3.** În toate cazurile documentațiile de urbanism elaborate în scopul aprobării derogărilor se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

#### ARTICOLUL 4

##### CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

**4.1.** Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile de construibilitate prevăzute în prezentul regulament.

#### ARTICOLUL 5

##### DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**5.1.** Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

**5.2.** Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

**Is** – Instituții și servicii de interes general

<b>Isr – subzona Instituții și servicii de interes general cu restricții întocmire PUZ/PUD</b>
--

---

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

---

Reglementările prevăzute mai jos se vor aplica terenurilor următoare:

- str. Banesti, nr. 11;
- str. Zidari, nr. 15D;

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru parcelele situate în limita de studiu.

Funcțiunea dominantă a zonei este pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compusă din :

- instituții publice și servicii și dotări de interes general, cu regim mixt de înălțime;
- instituții publice și servicii și dotări aferente zonelor de locuit.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- locuințe
- activități productive nepoluante,
- cai de circulație pietonală,
- spații verzi, scuaruri.

---

#### SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

---

#### ARTICOLUL 6

##### UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol și subsol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

## ARTICOLUL 7

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Se admit construcții având altele decât funcțiile prevăzute la art. 6 cu condiția existenței unui PUD aprobat conform legii.

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al Primăriei municipiului Ploiești.

## ARTICOLUL 8

### UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice unități economice de tip productiv și care generează trafic intens.

Se interzic orice amenajări provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public, excepție făcând doar amplasamentele aprobate conform legii.

Se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPAREA ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

## ARTICOLUL 9

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 150 mp și 12,00m front la strada în cazul regimului de construire discontinuu și 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite).

În cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

## ARTICOLUL 10

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta alinierea prevăzută conform planșei **2\_Reglementari propuse** vizată spre neschimbare, și anume:

- pentru str. Zidari, se menține retragerea de 0,50 m față de aliniament, respectiv 5m față de axul străzii, asigurând un profil minim între fronturile laterale construite de 13m - profil transversal 1-1(cf. planșei 2\_Reglementari propuse)
- pentru str. Banesti, se propune retragerea de 0,50 m față de aliniament, respectiv 5m față de axul străzii - profil transversal 2-2(cf. planșei 2\_Reglementari propuse)

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 3,00 metri.

## ARTICOLUL 11

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor fi egale cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 metri.

Simultan, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor trebui să respecte normele de prevenire a incendiilor și să permită accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și de forță majoră/calamitate.

## ARTICOLUL 13

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

Se pot curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

## ARTICOLUL 14

### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

În cazul clădirilor având funcțiuni mixte, numărul de parcaje se va dimensiona prin comasarea numărului de parcaje prevăzut conform Anexei 5 la RGU pentru fiecare funcțiune în parte.

## ARTICOLUL 15

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi de 13,0 metri (P+2+M).

Înălțimea la cornisa a fațadelor orientate către stradă va fi maxim egală cu distanța între fronturile opuse construite corespunzătoare.

## ARTICOLUL 16

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană. Aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu

vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție – evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- culoare – armonizarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale.

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

## ARTICOLUL 17

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racordurile la rețelele tehnico-edilitare publice se vor face în conformitate cu soluțiile tehnice alese prin canalizatii subterane. Aparatele și caminele de contorizare a consumurilor individuale se vor amplasa în interiorul proprietății sau în nise realizate pe fațadele situate pe aliniament și/sau împrejmuirea la strada.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale. Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

## ARTICOLUL 18

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura suprafețele minime obligatorii conform anexei 6 la RGU (GM – 007 – 2000) în funcție de destinația clădirii.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

## ARTICOLUL 19

### ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile trebuie să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,20 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri. Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

---

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

#### ARTICOLUL 20

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 50%

#### ARTICOLUL 21

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren

Valorile indicilor urbanistici de la art. 20 și la art. 21 se aplică unei parcele, după formulele:

POT=Ac/Stx100 (%) CUT=Acđ/St

#### NOTA:

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către inițiator PUZ.

Data:

feb. 2016

Intocmit :

arh. ARH. CALIN HOINĂRESCU