

# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**MODIFICARE C.U.T. PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**  
**municipiul PLOIEȘTI, str. Tazlău nr. 4A (NC 131478)**

Nr. proiect / data : **9 / febr. 2016**

• Beneficiar : **DAVID MIHAI – FLORIN**

ELABORATOR (PROIECTANT)  
**S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.**  
str. Rudului nr. 76, Ploiești  
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **MODIFICARE C.U.T. PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE municipiul PLOIEȘTI, str. Tazlău nr. 4A (NC 131478)**

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând UTR nr. N 3.
- RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.
- Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele incintei studiate (1863 mp) și a acceselor aferente.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3.. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

##### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII**

- 2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
  - **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
  - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
  - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
  - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
  - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
  - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent elaborat de SC CONSPROIECT SA Ploiești și aprobat prin HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 89/03.02.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Inserție volumetrică în sit și informații furnizate de proiectant arhitectură

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată aparținând UTR nr. N 3

Prezenta documentație are ca obiect : < modificare coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru amplasare imobil locuințe colective > pe un teren situat în municipiul Ploiești, str. Tazlău nr. 4A.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Prezenta documentație are ca obiect fructificarea unui teren neexploatat prin edificarea unui imobil de locuințe colective, ceea ce va conduce la mobilarea urbanistică și ecologizarea zonei, precum și la completarea infrastructurii.

4.2. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate și verificate Af, bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare, a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.2. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

### III. ZONAREA FUNCTIONALA

## ZONA REZIDENȚIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2-4, P+5-10 (inclusiv funcțiuni complementare) – „Lb”

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- nu e cazul

### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- rezidențială (în sistem colectiv)

### **Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- activități nepoluante (servicii sociale și profesionale)
- circulații
- echipare edilitară
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii

## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art. 4 - Utilizări permise**

- locuințe în blocuri
- servicii sociale și profesionale
- parcuri aferente funcțiunilor admise

### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția :
  - întocmirii studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
  - respectării zonelor de protecție și servitute față de rețelele tehnico – edilitare
- în cazul amplasării unor servicii publice de interes general la parterul blocurilor de locuit se recomandă ca accesul în acestea să se facă separat de cel al locatarilor
- se permite 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 / zi (între 8<sup>00</sup> și 20<sup>00</sup>); ex. : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocului pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial; exemplu : comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

### **Art. 6 - Utilizări interzise**

- activități economice poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari (funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.);
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amenajari provizorii sau instalari de chioșcuri pe domeniul public

**Art. 7 - Interdicții temporare**

- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după / concomitent cu realizarea infrastructurii (drumuri, rețele)

**Art. 8 - Interdicții permanente**

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare
- orice fel de construcție în zonele de amenajare a drumurilor și intersecțiilor;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse
- amplasarea către drumurile publice a construcțiilor cu aspect dezagreabil

**CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri

**Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

- nu e cazul

**Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum**

- în cadrul incintei studiate, edificabilul a fost stabilit la 3,00 m / alea de servitute (sud)

**Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- în cadrul incintei studiate, edificabilul a fost stabilit la :
  - 2,00 m / limita de vest
  - 3,00 m / limitele de nord și est

**3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 12 - Accese carosabile**

**Art. 13 - Accese pietonale**

- în cazul parcelei studiate, accesele auto și pietonale se vor realiza dinspre str. Tazlău, prin fundătura existentă și alea de servitute, ambele amenajate de către beneficiar, inclusiv montarea indicatoarelor de circulație (pentru detalii vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din Memoriul de prezentare PUZ)

**Prescripții generale privind circulația pietonală :**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă rezidențială;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

## **Art. 14 – Parcaje**

### Prescripții generale :

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (destinația zonei) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător)
  - În cazul imobilului studiat :
- pentru locatari și vizitatori – s-au prevăzut 34 locuri de parcare supraterrane (inclusiv 1 loc pt. persoane cu dizabilități motorii)
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice (stradă, fundătură, alee de servitute) în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a funcționării

## **Reguli cu privire la echiparea edilitară**

## **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Inițiatorii PUZ se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după caz :

- să prelungească rețelele existente (dacă au capacitatea necesară);
- să mărească, după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
- să construiască noi rețele.

► În cazul terenului studiat, echiparea cu utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaze, termoficare și telecomunicații) se va rezolva prin extinderea rețelilor existente în zonă.

Toate costurile privind realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) vor fi suportate de către inițiatorul PUZ.

## **Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare**

### Prescripții generale :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011, cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare și a cablurilor de telecomunicații (pentru care există derogare din decembrie 2014);
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

## **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

Conform Art. 29 din RGU (citat) :

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de forma de finanțare, intră în proprietate publică.

### **3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### **Art. 18 - Parcelarea**

- nu se admit parcelări în acest caz

#### **Art.19 - Înălțimea construcțiilor**

- $S + P + 4$  (H max supratean = 18,0 m)

Precizare importantă : Subsolul sau demisolul – dacă se vor realiza – vor fi exclusiv niveluri tehnice (fără parcare sau spații locative).

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

##### Prescripții generale :

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate, cu aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- modul de executare a acoperișului : terasă
- tâmplărie : lemn stratificat cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- POT : 50 %

#### **Art. 21'- Coeficientul de utilizare a terenului**

- CUT : 1,8

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri**

#### **Art. 22 - Spații verzi și plantate**

##### Prescripții generale :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate
  - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 10 % din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde
- În cazul terenului studiat, spre zonele ocupate cu construcții (locuințe, școală) s-au prevăzut plantații cu caracter decorativ și de protecție (vizuală și fonică) în suprafață de 210,00 mp (11,25 %), calculat conform Anexei nr 6 la RGU, pct. 6.8. - Construcții de locuințe), respectiv 2 mp / locuitor.

#### **Art. 23 - Împrejuriri**

- pentru locuințe : limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejuriri opace (H max = 2,00 m), iar pe aliniament – transparente și / sau decorative (H max = 1,80 m)
- amplasare : pe aliniamentul aleii de servitute, respectiv pe limitele parcelei

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. N 3

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**