

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII” ÎN :
„ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARĂ / SERVICII”,
„ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR
RUTIERE”, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT
ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
municipiul PLOIEȘTI, str. Rudului nr. 262**

VARIANTA 1

Pr. nr. 64 / dec. 2016

- Beneficiari :
 - SC CONSTMAT SRL
 - SC TARGET 1799 CONSTRUCT SRL
 - ROȘU PETRE – TRAIAN SI ROȘU ANA MARIA MIHAELA

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. ARHIZANEPLAN 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.

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII” ÎN : „ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE / SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE”, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262 (NC 8703)

I. DISPOZIȚII 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. V – 10 / L1S.
- 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 teritoriului studiat în PUZ (9977 mp).
- 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 Legea 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 ELABORĂRII

- 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
- PUZ „Zona Gara de Vest – artera de legătură Sud-Vest”, aprobat prin HCL nr. 384/24.11.2009, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 112/27.03.2015 pt. PUZ „Modificare PUZ” cu termen de valabilitate până la aprobarea noului PUG al mun. Ploiești
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1231/08.11.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)

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. V – 10 / L1 S

Prezenta documentație are ca obiect :

- schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS1” în :
 - „zonă locuințe individuale P+1, P+2 și dotări complementare/servicii” – „L1S”
 - „zonă căi de comunicații rutiere” – „CCr”
 - „zonă spații plantate” – „V” (sbz. „aferentă circulațiilor rutiere” – „V2”)
- modificare caracteristici parcele construibile și mod amplasare pe lot
- parcelare pentru construire locuințe înșiruite (cuplate pe două laturi, cu excepția parcelor de colț) și alte funcțiuni înșiruite/cuplate/izolate

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșele de Reglementări Urbanistice – Variantele 2.1 și 2.2, 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 parcelare în vederea
- 4.2. construirii de locuințe înșiruite (cuplate pe 2 laturi, cu excepția parcelor de colț), ceea ce va conduce la mobilarea urbanistică a zonei, completarea infrastructurii și alte funcțiuni înșiruite/cuplate/izolate
- 4.3. 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 SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare și 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

- „L1S” - zonă locuințe individuale P+1, P+2 și dotări complementare / servicii
- „CCR - zonă căi de comunicații rutiere
- „V” - zonă spații verzi plantate” plantații de protecție

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„L1S” - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE / SERVICII

VARIANTA 1

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială
- instituții și servicii aferente zonelor de locuit

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- activități nepoluante
- circulații
- echipare edilitară
- spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe individuale înșiruite (cuplate pe 2 laturi, cu excepția parcelor de colț), exclusiv rezidențiale sau cu partiu special (pentru alte funcțiuni)
- clădiri izolate / cuplate / înșiruite pentru dotări / servicii complementare (birouri, sedii de firme, cabinete medicale și profesii libere, unități financiar-bancare și de asigurări, mici unități comerciale și de alimentație publică, servicii personale, colective și profesionale, construcții pentru sport și agrement, structuri de cazare de capacitate redusă, mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros, etc.
- parcuri publice aferente funcțiunilor admise
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii
- panouri publicitare, firme și reclame

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- clădirile cu funcțiuni mixte vor reprezenta maxim 30% din frontul stradal, nu vor fi grupate în mai mult două clădiri și vor avea accese separate pentru locatari și public
- unitățile de alimentație publică în care se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la 100 m distanță de instituțiile publice și locașurile de cult (cimitir, n.n.)
- respectarea retragerii de 5,00 m / aliniamentul străzilor Rudului și Sondelor și utilizarea spațiului exclusiv ca zonă verde în cadrul incintei respective

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore / zi (între 8⁰⁰ și 20⁰⁰); de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor individuale pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial; exemplu : mic comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, presă, 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 cu program prelungit, discoteci, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.);
- dispunerea antenelor - satelit sau a cablurilor TV în locuri vizibile din circulațiile publice
- lucrări de terasament de natură să 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;
- construcții provizorii sau instalări 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 rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor și intersecțiilor propuse
- orice fel de construcție destinată amenajării ca spațiu verde spre străzile principale (5,00 m)
- 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
- pentru celelalte categorii de construcții / spații – se vor respecta prevederile din Anexa nr. 3 la RGU

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

retr. / ax (m)	„A – A”	„B – B”	„C – C”	„1 – 1”	„2 – 2”
- pe p. stg.	4,00	4,00 (zona acces + zona mixtă nord) 8,50 (zona drum median)	9,25	-	-
- pe p. dr.	-	8,50	4,75	33,00	11,55

Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

retr. / alin. (m)	„A – A”	„B – B”	„C – C”	„1 – 1”	„2 – 2”
- pe p. stg.	1,00	1,00 (zona acces + zona mixtă nord) 5,50 (zona drum median)	5,50	-	-
- pe p. dr.	-	5,50	1,00	5,00	5,00

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - În varianta 1 - retragerea clădirilor insiruite față de limita posterioară este de 5,50 m.
 - Pentru celelalte cladiri se va respecta retragerea conform plansei 2.1 anexata
 - Se va construi obligatoriu pe limita de proprietate fara a solicita acordul vecinilor pentru loturile propuse pentru locuintele insiruite/cuplate, pentru celelalte parcele se vor respecta prevederile de Cod Civil in vigoare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
 - se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile permanent publicului sau numai în timpul programului de funcționare;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
 - Astfel, conform proiectului de specialitate - drumuri, s-a propus o tramă stradală axată pe **circulație cu sens unic dinspre str. Rudului spre str. Sondelor**, prin 3 tipuri de profile.
- (pentru detalii vezi capitol similar de la zona „căi de comunicații rutiere” – „CCR”)

Art. 13 - Accese pietonale

Prescripții generale :

- 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 mixtă rezidențială + servicii;
- 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 solicita 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 necesita studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător)

- În cazul terenului studiat :
- pentru locatari : loc parcare în fiecare incintă
- pentru vizitatori sau utilizatori ai spațiilor de servicii : parări publice

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

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

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

Toate costurile privind realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) vor fi suportate de către inițiatorii 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 rețelelor 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 rețelelor 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

- cu respectarea prevederilor din art. 30 la RGU
- condițiile de construibilitate sunt :
 - accesibilitate la un drum public
 - echipare cu rețele tehnico – edilitare
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament

- dimensiuni lot (m)	8 x 19
- suprafața lot (mp)	152 *
- număr loturi	34
- dimensiuni locuință (m)	8 x 8
- supr. constr. locuință (mp)	64
- supr. desf. locuință (mp)	192
- număr camere	4

* cu excepția parcelelor de colț (vezi cotele informative ale acestora înscrise în Planșa 2.1.)

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- **P+2 ***, variante :
 - acoperiș tip șarpantă : Hmax coamă = 12,0 m; Hmax cornișă = 9,00 m
 - acoperiș tip terasă : Hmax = 10,0 m
- * inclusiv S/D, parțial/total (pentru beci, spații tehnice, garaje, etc.)

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- 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;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- 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 sau șarpantă;
- învelitoare : țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „turnulețe” „pagode”)
- tâmplărie : lemn stratificat cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 60 %**

Art. 21¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 1,8**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art. 22 - Spații verzi și plantate

- 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 15% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde
- ▶ În cazul terenului studiat, spațiile verzi vor fi amplasate :
 - în incinta fiecărei unități locative sau de servicii (minim 15 %)
 - adiacent străzilor Rudului și Sondelor (fâșie de 5,00 m)
 - adiacent împrejmuirii cimitirului Bolovan (fâșie 1,00 m)

Art. 23 - Împrejmuiri

- pentru locuințe : limitele laterale și posterioare - împrejmuiri transparente, eventual dublate de gard viu / opace (Hmax=2,00 m), iar pe aliniament, decorative (Hmax = 1,80 m)
- pentru clădirile cu caracter public : pe aliniament - decorative (H max=1,20 m), eventual dublate de gard viu
- distanța de amplasare :

retr. / ax (m)	„A – A”	„B – B”	„C – C”	„1 – 1”	„2 – 2”
- pe p. stg.	3,00	3,00	3,75	-	-
- pe p. dr.	-	3,00	3,75	28,00	6,55

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
 - să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

Art. 6 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 7 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, anexe gospodărești, etc.
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea traversărilor pietonale
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
 - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
 - amplasarea unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – 11 - nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

• Prin proiectul de specialitate - drumuri, pentru noul cartier s-a propus o tramă stradală axată pe **circulație cu sens unic dinspre str. Rudului spre str. Sondelor**, prin 3 tipuri de profile :

- profil „A – A” pentru drumul adiacent SC CONSTRUCȚII ȘI REPARAȚII (5,00 m între aliniamente) :
 - 4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
 - 1,00 m : trotuar pe partea stângă (spre noul ansamblu)
- profil „B – B” pentru drumul de acces în cartier și drumurile mediane (6,00 m între aliniamente) :
 - 4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
 - 2 x 1,00 m : trotuar

Notă : Drumul de acces din str. Rudului va fi racordat cu raze de 6,00 m pe lățimea de 4,00 m.

- profil „C – C” pentru drumul de pe latura de sud, fundătură (7,50 m între aliniamente) :
 - 5,50 m : parte carosabilă (pantă unică)
 - 2 x 1,00 m : trotuar

Notă : Drumul cu profil „C – C” este prevăzut cu platformă de întoarcere la capăt (în zona intersecției dintre străzile Rudului și Sondelor). Drumul de acces dinspre str. Rudului și drumurile cu sens unic (de ieșire din cartier spre str. Sondelor) se vor racorda cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 4,00 m.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi relocalate și protejate prin măsurispecifice, după caz.

• Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Ploiești, se propune crearea unei legături între zona Gara de Sud – zona Gara de Vest, care include str. Depoului, str. Rudului și str. Libertății.

Pentru artera de legătură, se propune profilul „1 – 1” (39,00 m între aliniamente) :

- 14,00 m (parte carosabilă)

Pe partea dreaptă :

- 2,50 m (parcare) + 2,50 m (trotuar+pista biciclete)
- 16,00 m : spațiu verde

Pe partea stângă :

- 1,50 m : spațiu verde
- 1,00 m : pistă biciclete
- 1,50 m : trotuar

Prin aplicarea acestui profil, nu este afectată limita de proprietate studiată !

- Se preia parțial propunerea din PUZ aprobat, în sensul creerii bretelei de legătură, pe lângă Cimitirul Bolovani, cu str. Creuzot. Aceasta va fi asigurată prin drumul nou creat (profil „A – A”) care se continuă spre est, pe proprietatea SC CONSTRUCȚII ȘI REPARAȚII.

- Întreaga tramă stradală (S = 2618 mp) creată prin prezentul PUZ va fi trecută în domeniul public al municipiului Ploiești.

Art. 13 - Accese pietonale

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarele aferente drumurilor existente și propuse.

Art. 15 – Parcaje

- Locurile de parcare ale autoturismelor proprii se vor asigura în incinta fiecărui lot individual.
- Pentru vizitatori și deservirea zonelor de servicii s-au prevăzut 12 locuri de parcare.

Notă importantă : Terenul ocupat cu drumuri, parcări, platforma gospodărească (total 2618 mp) va fi trecut în domeniul public local.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 ÷ 18 - Conform prevederilor de la articolele similare zona „L1S”

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

Art. 19 ÷ 22 - nu e cazul

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

Art. 23 ÷ 24 - conform prevederilor de la articolele similare zona „L1S”

„V” – „ZONA SPAȚII PLANTATE”

Notă importantă : Zona „ V” nu se referă la spațiile verzi amenajate în cadrul fiecărei unități de locuit !

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- „V2” - sbz. „aferentă circulațiilor rutiere”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- spații plantate adiacent circulațiilor rutiere :
 - publice, înspre str. Rudului
 - nepublice, înspre str. Sondelor (amenajate în cadrul loturilor)

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- echipare tehnico-edilitară
- circulații pietonale

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- vegetație medie și înaltă spre str. Sondelor și în zona tampon spre cimitir
- vegetație joasă și medie spre str. Rudului pe zonele nepublice
- alei pietonale (dale înierbate, amplasate peisagistic), borduri
- instalații de iluminat și irigat
- amenajări ambientale (ex. : cascade, statuete, vase)
- mobilier specific (jardiniere, bănci, fântâni decorative, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi)
- grădini de fațadă
- împrejuriri despărțitoare, din materiale naturale

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- tăierea plantațiilor doar în caz de îmbătrânire, creștere excesivă sau degradare (trăsnet, incendiu)

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice fel de construcții sau amenajări pentru alte funcțiuni, inclusiv cu caracter provizoriu
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor
- parcare / staționarea autovehiculelor
- panouri de reclamă publicitară
- plantații din speciile cu frunze și fructe toxice, ghimpi sau cioturi

Art. 7 - Interdicții temporare

- tăierea plantațiilor până la atingerea stadiului de maturitate

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice altă construcție sau amenajare cu excepția celor menționate la Art. 4
- tăierea necontrolată a arborilor și arbuștilor

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

- nu e cazul

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

- o 33,00 m / ax str. Rudului (profil „1 – 1”)- (28,00m/ax la aliniament)
- o 11,55 m / ax str. Sondelor (profil „2 – 2”)-

Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- o la aliniamentul străzilor Rudului și Sondelor (profil „1 – 1”, respectiv profil „2 – 2”)

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

- o fâșie cu lățimea de 5,00 m adiacent aliniamentelor la străzile Rudului și Sondelor

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

- nu e cazul

Art. 13 - Accese pietonale

- publice, numai în spațiile verzi la str. Rudului

Art. 14 - Parcaje

- nu e cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Racordare la rețelele electrice și de apă

Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare

Se vor realiza lucrări de echipare edilitară a întregului ansamblu.

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Vezi articolul similar de la zona „L1S”.

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

Art. 18 ÷ 20 – nu e cazul

Art. 21 ÷ 21¹ – nu e cazul

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

Art. 22 - Spații verzi și plantate

- Plantație înaltă, medie și joasă – după caz, în zonele menționate la Art. 4

Art. 23 - Împrejuriri

- transparente / decorative la drum (Hmax = 1,80 m), eventual dublate de gard viu înspre str. Sondelor
- distanța de amplasare : conform art. similar de la zona „L1S”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. V -10 / L1S

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi