
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor din zona UTR – N4-b, din municipiul Ploiesti.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pentru proprietatea de pe Strada Oltului Nr.4-6.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG si RLU aprobate ale municipiului Ploiești.

3. CONDIȚII DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local. Prezentul regulament este cu caracter director și permite autorizarea directă.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de constituire. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

5. BAZA LEGALA

Baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ,este

--Legea 350/2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările, completările ulterioare;

--H.G.R. 525/27iun1996 republicată cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, ale carui prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice ale zonei studiate. S-a respectat si detaliat Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG pentru municipiul Ploiesti.

--Ordinul MLPAT nr.21/N/11.04.2000 Ghidul pentru elaborarea Regulamentului Local de Urbanism – indicativ GM-007-2000.

--Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2008 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000.

--Legea 50/1991cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

--Hotărârea Consiliului Superior al R.U.R. nr. 101/29.07.2010 de aprobare a Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură

pentru documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea R.U.R.

--Ordinul MDRT nr.2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și proiectele de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului și care au fost luate în considerație : - PUG și RLU al municipiului Ploiești.

6. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE – UTR N4-b

Zona funcțională este acea zonă având limite determinate prin documentații de urbanism care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu, având o funcțiune dominantă și/sau omogenitate funcțională, fiind determinat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, etc).

L – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzona : Lmx – locuințe cu regim mixt de înălțime

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

Lmx – zonă rezidențială cu regim mixt de înălțime

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Art. 1 – Tipurile de subzone funcționale sunt :

- Lmx – cu regim mediu de înălțime

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei este :

- Zonă rezidențială cu regim mixt de înălțime;

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii profesionale;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 – Utilizarile permise sunt :

- Locuințe individuale și colective cu regim mixt de înălțime
- Servicii profesionale, sociale
- Comerț pentru cerere zilnică și săptămânală

Art. 5 – Utilizarile permise cu conditii sunt :

- Oricare din functiunile de la art. 4 cu condiția să nu fie poluante și să obțină avizele ptr. rețele și mediu;

Art. 6 – Utilizări interzise :

- Activități poluante, industriale, depozitare;
- Anexe gospodărești de orice fel.

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

Art. 7 – Orientarea față de punctele cardinale, conf. art.17 din RGU : pentru spatiile locuibile se va asigura durata minimă de însorire de 1 ½ ore, la solstitiul de iarna;

Art. 8 – Amplasarea față de drumurile publice, conform art. 18 din RGU :

- autorizarea execuției construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea regimului de aliniere de min 6,15m de la axul străzii Oltului;

Art. 9 – Amplasarea față de aliniament, retrageri laterale și posterioare :

- clădirile vor fi amplasate la limita regimului de aliniere, adică la min. 6,15m față de axul străzii Oltului;
- retragerile laterale de 3,00/2,00m/0,60m și posterioare de 2,00m sunt conform Codului Civil;
- distanța dintre clădirile situate pe aceeași parcelă va fi de min. 3,00m;

Art. 10 – Accese carosabile, conf. art.25 din RGU :

- se va asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingerea incendiilor conform legislației în vigoare;

Art. 11 – Înălțimea construcțiilor, conf. art.31 din RGU corelat cu prevederile CUT și POT pentru UTR N4-b :

- înălțimea construcțiilor nu va depăși P+2+M (înaltime la coama Hmax.=12 ml.);

Art. 12 – Aspectul exterior al construcțiilor, conf. art.32 din RGU

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora;

- Aspectul exterior al construcțiilor (expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional și finisajele) se vor încadra în specificul citadin al municipiului Ploiești;

Art. 13 – Procentul de ocupare a terenului POTmax=50%;

Coeficientul de utilizare a terenului CUTmax=1,5;

Art. 14 – Parcarea va fi între limitele proprietății;

Art. 15 – Spațiile verzi vor fi plantații amenajate acoperind aprox. 30% din suprafața terenului;

Art. 16 – Împrejmuirile vor avea înălțimi de 1,80m, cu aspect decorativ, pe aliniament și de 2,00 m, cu aspect opac, pe celelalte laturi (laterale, posterioară). Sunt interzise împrejmuiri opace, din sârmă ghimpată sau alte improvizații spre drumurile publice.

INTOCMIT : arh. Lidia Ene



PLAN URBANISTIC ZONAL

RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE

**IONESCU RAUL-IULIAN ȘI IONESCU RAMONA-MARIA
ȘI MINEA CIPRIAN
STR. OLTULUI NR. 4-6
PLOIEȘTI**

IUNIE 2017

**PLAN URBANISTIC ZONAL
RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE
DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE
ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE**

BORDEROU DE PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP 1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2. 1 Evoluția zonei
- 2. 2 Încadrare în localitate
- 2. 3 Elemente ale cadrului natural
- 2. 4 Circulația
- 2. 5 Ocuparea terenurilor
- 2. 6 Echiparea edilitară
- 2. 7 Probleme de mediu
- 2. 8 Opțiuni ale populației

CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3. 1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3. 2 Prevederi ale PUG
- 3. 3 Valorificarea cadrului natural
- 3. 4 Modernizarea circulației
- 3. 5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3. 6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3. 7 Protecția mediului
- 3. 8 Obiective de utilitate publică

CAP 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLAN URBANISTIC ZONAL
RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE
DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE
ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE

MEMORIU GENERAL

CAP 1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z. RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE
DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE
ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE

Amplasament: PLOIESTI, STR. OLTULUI NR. 4-6

Beneficiari: IONESCU RAUL-IULIAN ȘI IONESCU
RAMONA-MARIA ȘI MINEA CIPRIAN

Proiectant: ARHIURBAN S.R.L. - arh. Lidia Ene

Data elaborării: IUNIE 2017

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program :

Suprafața de studiu este delimitată de străzile :
Unghiului la nord, Nicolae Titulescu la est și Oltului la sud, are
supr. 3070mp și este alcătuită din 9 proprietăți particulare.
Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie ridicarea
parțială a interdicției de construire în intersecție și modificarea
regimului de aliniere, precum și analiza posibilităților de
amplasare a unei locuințe colective P+2+M (Hmax.=12ml.) și
anexat un atelier de proiectare parter pe terenul de 507mp str.
Oltului nr.4-6 al inițiatorului studiului, în condițiile stabilite
prin legislația actuală și documentațiile de urbanism aprobate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a
municipiului Ploiești pentru zona studiată :

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești,
teritoriul zonei studiate este cuprins în intravilanul aprobat, în
UTR N4-Lmx și CCri cu POT=50% și CUT=1,50, zonă de locuințe
cu regim mixt de înălțime (P-P+1 și colective cu mai mult de

două niveluri) și restricție de construire până la elaborarea unui PUZ/PUD în zona intersecției de circulație dintre străzile Oltului și Nicolae Titulescu cu $R=50m$.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Au fost folosite următoarele surse documentare :

- P.U.G. și R.L.U. aprobate,
- suport topografic vizat OCPI,
- deplasări pe teren,
- aviz Mediu,
- avize rețele (Apa Nova, Romtelecom, Electrica, Distrigaz).

CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care se află terenul studiat are un parcellar cu loturi mici și medii, cu fond construit predominant mediu și bun. Clădirile aflate în stare tehnică rea au fost și sunt în continuare înlocuite cu clădiri noi.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziționarea zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată este situată în nord-vestul municipiului Ploiești, în apropierea intersecției dintre strada Oltului cu strada Nicolae Titulescu.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, etc. :

Zona studiată în PUZ este situată la nordul cartierului de blocuri Malu Roșu, fiind ușor accesibilă din strada Oltului. Rețelele edilitare (electrică, telefonie, apă, canalizare și gaze) sunt prezente pe strada Oltului, terenul inițiatorului fiind racordat la toate aceste rețele.

2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Zona studiată în PUZ este situată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, cu puține elemente de vegetație și expusă din plin luminii solare directe.

2.4 CIRCULAȚIA

Zona studiată are acces din străzile Unghiului, Nicolae Titulescu și Oltului, străzi modernizate și asfaltate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este alcătuită din nouă proprietăți, toate fiind ocupate cu clădiri parter modernizate și clădiri noi P+1(M).

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizarea : există branșament la rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu căldură :există branșament la rețeaua de alimentare cu gaze.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică : există rețea electrică aeriană – la care este construit bransament.

2.6.5. Principalele disfuncționalități : nu sunt.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu din punct de vedere al cadrului natural, al cadrului construit, sau al riscurilor antropice.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunea celor opt proprietari din zona studiată este de a nu participa la reglementările prezentului PUZ.

În același timp opțiunea populației este, în general, de a susține completarea aspectului arhitectural-urbanistic al zonei și cooperarea edilitară.

CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform NP 100/2006 parametri seismici ai zonei sunt : $a_g=0,28$ și $T_c=1,0\text{sec}$, terenul este lipsit de riscuri naturale și este "bun ptr. fundare" directă în stratul de bolovaniș și pietriș.

Suportul topografic aprobat de O.C.P.I. cuprinde : suprafața terenului de 507 mp, vecinii, poziționarea drumurilor, rețelelor edilitare, planimetria și nivelmentul.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești, teritoriul zonei studiate este în UTR N4 cu destinația urbanistică Lmx și CCri cu POT=50% și CUT=1,50.

Propunerile din acest PUZ mențin pentru zona studiată atât destinația urbanistică Lmx, cât și indicatorii urbanistici POT și CUT.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Initiatorul studiului va construi o locuință colectivă P+2+M și o anexă parter pentru atelier de proiectare pe terenul plan și aproximativ orizontal pe care îl deține și va face amenajări cu gazon, plantație de talie mică și mijlocie.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru zona studiată se vor menține accesele existente și parcărilor vor fi în fiecare incintă.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Bilanțul teritorial propus ptr. zona studiată N4-b este :

Total zona studiată	507 mp	100,00%
---------------------	--------	---------

Principalii indici urbanistici sunt :

POT = max.50% și CUT = max.1,50

Regimul de construire este max. P+2+M(Hmax.=12ml.)
locuință colectivă

Regimul de aliniere pentru terenul inițiatorului este de 6,15m din axul străzii Oltului, sau 2,00m de la aliniament.

Retragerile laterale de 3,00/2,00m/0,60m și posterioară de 2,00m sunt conform Codului Civil.

Pentru parcela proprietatea inițiatorului de 507mp
se propune la faza DTAC : POT=37,86% și CUT=1,50

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, energie electrică, gaze, telecomunicații și canalizarea : situația proiectată recomandă modernizarea bransamentelor la rețelele locale de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu sunt probleme de protecția mediului, atâta timp cât se respectă P.O.T., C.U.T., normele Codului Civil și normele de conviețuire între vecini.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ : nu sunt.

CAP 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- completarea PUG și RLU cu propunerile prevăzute și aprobate în acest PUZ,
- întocmirea proiectelor de specialitate pentru obținerea autorizației de construire.
- investiția, costurile aferente proiectării și modificărilor de rețele se vor atribui exclusiv beneficiarilor

INTOCMIT : arh. Lidia Ene, iunie 2017



Lidia Ene