

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR No5 - Cantacuzino 134

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

ARTICOLUL 1 DOMENIUL DE APLICARE	<p>Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica imobilului situat în municipiul Ploiești str. Gh. GR. Cantacuzino nr. 134, teritoriu delimitat cu linie galbenă intrerupta în planul de U2.o_Reglementari propuse care face parte integranta din documentatia de urbanism mentionata mai sus.</p> <p>Parcela care a generat studiul este identificata prin urmatoarele vecinatati:</p> <ul style="list-style-type: none">• la Nord – bloc de locuințe colective 3D2 cu regim de înălțime P+8,• la Est – alee de acces pietonală spre blocuri (domeniu public) și proprietatea Rădulescu Nicolae și Hăvăreanu Victoria,• la Sud – strada Gh. Gr. Cantacuzino,• la Vest – domeniu public – pe care sunt amenajate parcuri auto
ARTICOLUL 2 CONDIȚII DE APLICARE	<p>2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei descrise la art. 1 preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.</p> <p>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.</p>
ARTICOLUL 3 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	<p>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.</p> <p>3.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:</p> <ul style="list-style-type: none">- condiții dificile de fundare;- descoperirea în urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului <p>3.3. În toate cazurile documentațiile de urbanism elaborate în scopul aprobării derogărilor se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.</p>
ARTICOLUL 4 CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	<p>4.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile de constructibilitate prevazute în prezentul regulament.</p>
ARTICOLUL 5 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI	<p>5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:</p>

**UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

- (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 unitati teritoriale de referinta:

L – Locuinte

Lb/Li – Locuinte cu regim de înaltă mixt

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica imobilului situat în municipiul Ploiești str. Gh. GR. Cantacuzino nr. 134, teritoriu delimitat cu linie galbenă intrerupta in planul de U2.o_Reglementari propuse care face parte integranta din documentatia de urbanism mentionata mai sus.

Parcela care a generat studiul este identificata prin urmatoarele vecinatati:

- la Nord – bloc de locuințe colective 3D2 cu regim de înălțime P+8,
- la Est – alee de acces pietonală spre blocuri (domeniu public) și proprietatea Rădulescu Nicolae și Hăvăreanu Victoria,
- la Sud – strada Gh. Gr. Cantacuzino,
- la Vest – domeniu public – pe care sunt amenajate parcuri autodominiu public – pe care sunt amenajate parcuri auto

SECȚIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 6

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim mediu de inaltime (P+4-5);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 7

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Se admit:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

ARTICOLUL 8

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice unitati economice de tip productiv si care genereaza trafic intens.

Se interzic orice amenajari provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public, exceptie facand doar amplasamentele aprobate conform legii.

Se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor 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) și pentru care adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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

În condițiile parcelarului preexistent, dacă se comasează două sau mai multe parcele, condiția de construibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre lățime și adâncime nu se mai aplică dacă celelalte condiții sunt îndeplinite simultan (suprafața și front).

**ARTICOLUL 10
AMPLASAREA
CLĂDIRILOR FAȚĂ DE
ALINIAMENT**

Se va respecta alinierea prevăzută conform planșei **U2_Reglementari propuse** vizate spre neschimbare.

Construcțiile subterane pot fi amplasate pe aliniamentul stradal cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

**ARTICOLUL 11
AMPLASAREA
CLĂDIRILOR FAȚĂ DE
LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE
PARCELELOR**

Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare determinate de respectarea servitutilor impuse prin Codul Civil și de edificabilul stabilit conform planșelor U2.0 și U2.1.

Edificabilul parcelei delimitează retragerile minime obligatorii pentru construcțiile supraterane (conturul construcțiilor peste cota +/- 0.00).

Nivelul/nivelele subterane se pot amplasa până la limita de proprietate a parcelei cu condiția ca acesta să adăpostească numai garaje și funcțiuni tehnice și să permită asigurarea amenajării suprafețelor obligatorii de spații verzi prin aplicarea/realizarea unui strat de pământ vegetal.

**ARTICOLUL 12
AMPLASAREA
CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ
DE ALTELE PE ACEEAȘI
PARCELĂ**

Distanțele minime între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor fi egale cu ½ 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.

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

ARTICOLUL 14

Parcările se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.</p> <p>Numarul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.</p> <p>Pentru locuințe se va asigura minim 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate locativă (apartament).</p> <p>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.</p>
ARTICOLUL 15 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	<p>Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi de S+P+5.</p>
ARTICOLUL 16 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>volumetria</u> – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.; • <u>arhitectura fațadelor</u> – 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.; • <u>materiale de construcție</u> – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere; • <u>culoare</u> – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc. <p>Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare.</p> <p>Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi</p>

	<p>subordonat cerințelor specifice zonei centrale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar și în cazul fațadelor cortina.
ARTICOLUL 17 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în canalizații subterane. Aparatele și caminele de contorizare a consumurilor individuale se vor amplasa în interiorul proprietății la o distanță maximă de 1,0 m sau în nișe realizate pe fațadele situate pe aliniament și/sau împrejmuirea la stradă.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.</p> <p>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.</p> <p>Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.</p>
ARTICOLUL 18 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	<p>Se vor asigura suprafețele minime obligatorii conform anexei 6 la RGU (GM – 007 – 2000).</p> <p>Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.</p>
ARTICOLUL 19 ÎMPREJMUIRI	<p>Împrejmuirile trebuie să fie transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,00 metri.</p> <p>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.</p>
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI E UTILIZARE A TERENULUI	
ARTICOLUL 20 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	P.O.T. maxim = 60%

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

$$POT = A_c / S_t \times 100 (\%)$$

$$CUT = A_{cd} / S_t$$

unde: S_t – suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru)

Notă:

În calculul parametrilor urbanistici (POT și CUT) în situația în care viitoare construcții vor adăposti funcțiuni tehnice precum parcaje, adăposturi de protecție civilă, spații pentru gunoi etc, nu se iau în considerare construcțiile subterane sau cele semiîngropate care nu depășesc nivelulul terenului natural cu mai mult de 1,2 m și a căror suprafață superioară poate fi amenajată peisager. Racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri înierbate, jardiniere, aerisiri) situate în interiorul parcelei.