

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN,**  
**MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI**  
**ȘI RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE**

ISPAS EDUARD și ISPAS ADINA  
VLAD ANA și VLAD NELU WALLY  
și HUZUNĂ MARIA  
BD. REPUBLICII NR. 194 D  
PLOIEȘTI

DECEMBRIE 2016

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN,  
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI  
ȘI RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE  
PLOIESTI, BD. REPUBLICII NR. 194 D**

---

**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**

**CAP 5. ANEXE**

PROIECTANT: ARHIURBAN S.R.L. PLOIESTI,  
R.C. J29/918/1998 ; C.U.I.10967360 ; TEL 0722 751 278

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN,  
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI  
ȘI RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE  
PLOIESTI, BD. REPUBLICII NR. 194 D**

## **MEMORIU GENERAL**

### **CAP 1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: PUZ SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN  
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI  
ȘI RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE

Amplasament: PLOIESTI, BD. REPUBLICII NR. 194 D

Beneficiari: ISPAS EDUARD și ISPAS ADINA,  
VLAD ANA și VLAD NELU WALLY  
și HUZUNĂ MARIA

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

Data elaborării: DEC. 2016

#### **1.2 OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **1.2.1. Solicitări ale temei program :**

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie schimbarea destinației urbanistice din zonă aferentă rețelelor tehnico-edilitare în zonă de locuințe/instituții+servicii și ridicarea restricției de construire a terenului de 2006mp, precum și analiza posibilităților de amplasare a unor locuințe unifamiliale P+2(M), 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, are destinația de zonă aferentă rețelelor tehnico-edilitare, UTR N6/Ter cu POT=50% și CUT=1,50 cu interdicție de construire până la elaborarea unui PUZ/PUD și este afectată de restricția de construire generată de protecția conductei de aducțiune de apă (actual dezafectată).

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Au fost folosite următoarele surse documentare :

- P.U.G. și R.L.U. aprobate,
- suport topografic vizat OCPI pe 12 dec. 2016,
- deplasări pe teren,
- studiu de circulație, avize Politia Rutiera, Comisia mun. TSC
- avize rețele (Apa Nova, Gaze, Telekom, Electrica).

## CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care se află terenul studiat a fost afectată de restricția de construire generată de protecția conductei de aducțiune de apă, conductă la care Apa Nova a renunțat. S-a construit pe bd. Republicii o conductă PEID 630 h=1,5 și una PEID 110 h=1,1 din care s-au efectuat deja branșamente pentru consumatorii vecini. Această modernizare a alimentării cu apă a Municipiului Ploiești este motivul care a condus la întocmirea acestui PUZ pentru schimbarea destinației terenului din zonă aferentă rețelelor tehnico-edilitare în zonă de locuințe / instituții și servicii.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### 2.2.1. Poziționarea zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată este situată în nord-vestul municipiului Ploiești, bulevardul Republicii nr. 194D, cartierul Albert 1, km 5.

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

Zona studiată în PUZ este ușor accesibilă din bd Republicii.

Terenul de 2006mp este alcătuit din trei loturi : lotul 1 cu 657mp, NC 127806, proprietar Huzună Maria conf. Contr. V/C nr.2070/18.dec.2015, lotul 2 cu 774mp, NC 127807, proprietari Vlad Ana și Vlad Nelu Wally conf. Contr. V/C nr. 2087/17.10.2002 și act dezmembrare nr.4477/04.sept.2009 (actual Țiprigan Gabriel-Flamingo și Țiprigan Raluca-Marilena conf. Contr. V/C 1847/12.12.2016) și lotul 3 cu 578mp, NC 127808, proprietari Ispas Eduard și Ispas Adina conform contr. V/C nr. 959/26.iun.2015.

Configurarea rețelelor edilitare (electrică, telefonie, apă, canalizare și gaze) permite racordarea terenului studiat în condiții avantajoase.

### 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 de 2006mp este un teren aprox.dreptunghiular de cca. 38,51m la stradă și cca. 38,00÷43,00m adâncime și cu o cale de acces din bd. Republicii - drum de exploatare, de 6,50m lățime și aprox. 110m lungime.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este alcătuit din trei proprietăți, libere de construcții. Majoritatea terenurilor învecinate sunt ocupate cu clădiri de locuit noi P+1, P+1+M.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizarea : există rețea de alimentare cu apa PEID 110 și canalizare menajeră pe bd. Republicii și pe drumul de exploatare apă PEID 160 și canalizare PVC 500.

2.6.2. Alimentarea cu căldură : există pe drumul de exploatare conductă de gaze RP de OL ø2" subterană și conductă RP de PE Dn90 subterană.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică : exista pe drumul de expolatare rețea electrică aeriană LEA0,4kv și rețele LES 0,4kv și LES 20kv.

2.6.4. Rețele de telecomunicații : este o linie subterană existentă de telecomunicații pe bd. Republicii.

2.6.5. Principalele disfuncționalități : prospectul îngust al drumului de exploatare, poluarea fonică și atmosferică produsă de circulația pe bd. Republicii.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

cadrul natural : teren plan, orizontal.

cadrul construit : terenul este liber de constructii.

riscuri antropice : nu sunt.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarii acestui PUZ au interesul să-și valorifice terenurile pe care le dețin, construind locuințe unifamiliale ce se încadrează în specificul zonei. Cu siguranță opțiunea populației este de a susține completarea aspectului arhitectural-urbanistic al zonei și mai ales cooperarea edilitară.

## CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Planul de situație topografic aprobat de O.C.P.I. cuprinde : suprafața de 2006,00 mp în intravilanul mun. Ploiesti, cu următorii vecini : Voicu Mircea – la nord, NC 133377 – la sud, Bumbăcea Elena și Bumbăcea Alina – la est, drum de exploatare de legătură cu bd. Republicii – la vest, poziționarea drumurilor, a rețelelor edilitare, cadrul construit, planimetria și nivelmentul.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești, terenul beneficiarilor are destinația de zonă aferentă rețelelor tehnico-edilitare T<sub>Er</sub>, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ/PUD și este afectată de restricția de construire generată de protecția conductei de aducțiune de apă, conductă la care Apa Nova a renunțat, pentru că s-a construit pe bd. Republicii o nouă rețea de alimentare cu apă din care s-au efectuat deja branșamente pentru consumatorii învecinați. Această modernizare a alimentării cu apă a Municipiului Ploiești a determinat întocmirea PUZ-ului de față.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Beneficiarii studiului vor investi în construcții P+1,2 pe terenurile proprietate personală, cu suprafețe având aspect plan și aprox. orizontal și vor face amenajări cu gazon, plantație de talie mică și mijlocie.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se face din drumul de exploatare ce face legătura între bd. Republicii și De 107 spre Dj 102. Se propune realizarea unui profil transversal lat de 9,00m alcătuit din carosabil de 7,00m și trotuare de 1,00m stânga și dreapta. Pentru realizarea acestui profil transversal aliniamentul propus este de 4,50m față de axul existent și pentru aceasta se va retrage aliniamentul existent cu 1,25m pe toată deschiderea. Se va interzice parcare pe drumul de exploatare și fiecare parcelă va asigura platforme de parcare în incinta proprietății.



### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

**Bilanțul teritorial propus ptr. zona studiată N6-1 este :**

Zona locuințe, servicii      1957,86mp      97,60%

Zona circulații      48,14mp      2,40%

Total zona studiată: 2006,00 mp      100,00%

**Principalii indici urbanistici sunt :**

POT = max.50% și CUT = max.1,50

Regimul de construire este max. P+2(M)

Regimul de aliniere pe zona studiată este de 7,50m de la axul drumului de exploatare și retragerile laterale și posterioară sunt 1,00/2,00m. Se propune la faza DTAC pe fiecare lot : POT=50,00% și CUT=1,50

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, energie electrică, gaze, telecomunicații și canalizarea : situația proiectată recomandă construirea branșamentelor la rețelele de apă potabilă, canalizare, energie electrică și gaze de pe drumul de exploatare.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune trecerea în domeniul public a suprafeței de teren de 48,14m în vederea modernizării drumului de exploatare.

## CAP 4. MĂSURI ÎN CONTINUARE

-- completarea PUG și RLU cu propunerile prevăzute și aprobate în acest PUZ, precum și întocmirea proiectelor de specialitate pentru obținerea autorizației de construire.

## CAP 5. ANEXE

- C.U. nr 1020/19 sept.2016,
- aviz CTATU nr. 044/11.08.2016 ptr. S.O.,
- documentația topografică OCPI nr.105520/12dec2016,
- studiu circulație pr. 196/10.2016,
- aviz Apa Nova nr. 440/2016,
- acord de principiu Electrica nr. 16559/23.11.2016,
- aviz Distrigaz Sud Rețele 311.079.001/21.11.2016,
- aviz Romtelecom din 09.11.2016,
- decizie Mediu nr. 14306 din 29.12.2016,
- aviz Politia Rutiera nr. 771659/04.11.2016,
- aviz Comisia Transport nr. 1602 din 15.12.2016

INTOCMIT : arh. Lidia Ene, decembrie 2016



PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DESTINATIE TEREN,  
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI  
SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE  
PLOIESTI, BD. REPUBLICII NR.194D

---

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PUZ

---

CUPRINS :

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE  
A TERITORIULUI LA NIVELUL LOCALITATII
- III. ZONIFICAREA TERITORIULUI
- IV. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE  
A TERENURILOR SI DE REALIZARE A  
CONSTRUCTIILOR LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



---

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

---

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor din zona UTR - N6, din municipiul Ploiești.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG și RLU aprobate ale municipiului Ploiești.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local.

1.4 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.

### 2. BAZA LEGALĂ

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, stau : Legea 289/07.07.2006 Privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/27iun1996, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. S-a respectat și detaliat Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG pentru municipiul Ploiești. Deasemenea s-a avut în vedere Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism – aprobat cu Ordinul MLPAT nr.80/N/18nov1996.

2.2 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 considerare : - PUG și RLU al municipiului Ploiești.

### 3. DOMENIU DE APLICARE

3.1 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată. Suprafața pentru care s-a elaborat PUZ este 2006mp.

3.2 Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a stabilit în planșa 3 – Reglementări urbanistice, unde s-a prevăzut și edificabilul pentru amplasarea construcțiilor în cadrul zonei funcționale.

3.3 In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului, zona studiata in acest proiect, este numerotata pentru identificare, cu urmatorul numar de Unitate Teritoriala de Referinta : UTR – N6 1.

UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu, avand o functiune dominanta si/sau omogenitate functionala, fiind determinat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, etc).

Zona functionala este acea zona avand limite determinate prin documentatii de urbanism care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERITORIULUI LA NIVELUL LOCALITATII**

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect schimbarea destinatiei urbanistice a unui teren situat in municipiul Ploiesti, modificarea indicatorilor urbanistici si ridicarea restrictiei de construire, bd. Republicii nr. 194D, in vederea construirii unor locuinte. Terenul este situat in intravilanul Ploiesti si este proprietate privata.

Prin schimbarea functiunii urbanistice, terenul studiat va fi supus reglementarilor specifice noii zonificari functionale.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Asigurarea compatibilitatilor functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonei studiate in PUZ s-a realizat cu respectarea art.14 din Regulamentul General de Urbanism si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonei functionale.

Zona cu functiune dominanta in cadrul UTR-N6 1 este Lm/IS, locuinte si institutii.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale, cu functiuni specializate.

Teritoriul studiat in PUZ are urmatoarele zone functionale si urmatoarele subzone functionale specializate :

**L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Subzone : Lm – locuinte cu regim mediu de inaltime

**IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII**

Subzone : IS – institutii si servicii

Sunt specificate numai acele zone si subzone functionale care au fost puse in evidenta in studiul de fata.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE**

4.1. Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice in 27 de articole.

4.2. Se mentine numerotarea articolelor din structura RLU, fara sa mai apara acele articole care nu au obiect pe teritoriul studiat.

Structura prezentului Regulament Local de Urbanism este :

##### **CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

---

Art. 1 – Tipurile de subzone functionale

Art. 2 – Functiunea dominanta a zonei

Art. 3 – Functiuni complementare admise ale zonei

##### **CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

Art. 4 – Utilizari permise

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

Art. 7 – Utilizari interzise

##### **CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

---

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Art. 8 – Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 9 – Amplasarea fata de drumurile publice

Art. 14 – Amplasarea fata de aliniament

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Art. 16 – Accese carosabile

Art. 17 – Accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara :

Art. 18 – Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

3.4 Reguli privind forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art. 22 – Inaltimea constructiilor

Art. 23 – Aspectul exterior al constructiilor

Art. 24 – Procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri :

Art. 25 – Parcaje

Art. 26 – Spatii verzi

Art. 27 – Imprejmuiri

4.3. Conținutul Regulamentului este :

**4.3.2. L – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE**

**CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

---

Art. 1 – Tipurile de subzone functionale sunt :

- Lm – cu regim mediu de inaltime

Art. 2 – Functiunea dominanta a zonei este :

- Locuinte cu regim mediu de inaltime

Art. 3 – Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Institutii si servicii publice;
- Servicii profesionale;
- Retele tehnico-edilitare si constructii aferente

**CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

Art. 4 – Utilizarile permise sunt :

- Locuinte cu regim mediu de inaltime P+2(M)
- Servicii profesionale, sociale si publice
- Comert pentru cerere zilnica si saptamanala

Art. 5 – Utilizarile permise cu conditii sunt :

- Oricare din functiunile de la art. 4 cu conditia de obtinerii avizelor ptr. retele si mediu;

Art. 7 – Utilizari interzise :

- Activitati poluante;
- Anexe gospodaresti de orice fel.

**CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A  
CONSTRUCTIILOR**

---

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Art. 8 – Orientarea fata 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; distanta intre cladiri va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea pentru cladiri situate la nord sau la sud;

Art. 9 – Amplasarea fata de drumurile publice, conform art. 18 din RGU : autorizarea executiei constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonei de protectie a drumurilor, conform PUG si RLU aprobat al municipiului Ploiesti, adica de 7,50 m de la axul drumului de exploatare;

Art. 14 – Amplasarea fata de aliniament, retrageri laterale si posterioare :

- Cladirile vor fi amplasate la limita regimului de aliniere, adica la min. 7,50 m fata de axul drumului de exploatare; retragerile laterale si posterioare vor fi min.1,00/2,00m; distanta dintre cladirile situate pe aceeasi parcela va fi de min. 3,00m;

### 3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Art. 16 – Accese carosabile, conf. art.25 din RGU :

- Se va asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingerea incendiilor conform legislatiei in vigoare;

Art. 17 – Accese pietonale, conf. art. 26 din RGU :

- Accesul pietonal va fi direct din : bd. Republicii prin drumul de exploatare;

### 3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara :

Art. 18 – Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :

- In zona propusa sunt toate retelele edilitare;

### 3.4 Reguli privind forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art. 22 – Inaltimea constructiilor, conf. art.31 din RGU corelat cu prevederile CUT și POT pentru UTR N6 1 :

- Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2(M)

Art. 23 – Aspectul exterior al constructiilor, conf. art.32 din RGU

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora;

- Aspectul exterior al constructiilor (expresivitatea arhitecturala, echilibrul compozitional si finisajele) se vor incadra in specificul citadin al municipiului Ploiesti;

- Se vor evita elementele straine de spiritualitatea romaneasca in general si a locului in special (turnulete, acoperisuri false, exces decorativ, cromatica stridentă specifică altor meleaguri)

- Se vor utiliza urmatoarele structuri constructive, materiale de constructie, finisaj si cromatica :

-- pereti structurali din zidarie de caramida sau cadre de b.a. cu pereti de inchidere si compartimentare de caramida/bca, plansee de ba;

-- invelitori din tabla/tigla cu pante de 28% - 55%;

-- cromatica in culori pastel;

Art. 24 – Procentul de ocupare a terenului POT<sub>max</sub>=50%;

Coeficientul de utilizare a terenului CUT<sub>max</sub>=1,5;

### 3.5 Reguli privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art. 25 – Parcarea si garajul vor fi intre limitele proprietatii;

Art. 26 – Spatiile verzi vor fi plantatii amenajate acoperind aprox. 30% din suprafata terenului;

Art. 27 – Imprejmuirile vor avea inaltimi de 1,80 m, cu aspect decorativ, pe aliniament si de 2,00 m, cu aspect opac, pe celelalte laturi (laterale, posterioara). Sunt interzise imprejmuii opace, din sârma ghimpata sau alte improvizatii spre drumurile publice.



#### 4.3.3. IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII

### CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

---

Art. 1 – Tipurile de subzone functionale sunt :

- Is – functiuni complexe

Art. 2 – Functiunea dominanta a zonei este :

- Institutii publice de interes general si servicii aferente zonelor de locuit;

Art. 3 – Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii profesionale;

### CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

---

Art. 4 – Utilizarile permise sunt :

- Institutii publice de interes general
- Institutii publice aferente zonelor rezidentiale
- Servicii publice profesionale si sociale
- Comert pentru cerere zilnica si saptamanala
- Activitati nepoluante fara volum mare de transporturi

Art. 5 – Utilizarile permise cu conditii sunt :

- Oricare din functiunile de la art. 4 cu conditia obtinerii avizelor ptr. retele si mediu;

Art. 7 – Utilizari interzise :

- Activitati poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.

### CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

---

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Art. 8 – Orientarea fata de punctele cardinale, conf. art.17 din RGU, este :

- Distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea pentru clădiri situate la nord sau la sud;

Art. 9 – Amplasarea fata de drumurile publice, conform art. 18 din RGU :

- Autorizarea executiei constructiilor cu functiuni de institutii si servicii este permisa cu respectarea zonei de protectie a drumurilor, conform PUG si RLU aprobat al municipiului Ploiesti, adica de 30,00 m de la axul bd. Republicii;

Art. 14 – Amplasarea fata de aliniament, retrageri laterale si posterioare :

- Cladirile vor fi amplasate la limita regimului de aliniere, adica la min. 7,50 m fata de axul drumului de exploatare;

retragerile laterale si posterioare vor fi min.1,00/2,00m; distanta dintre doua cladiri situate pe aceeasi parcela va fi de min. 3,00m;

### 3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Art. 16 – Accese carosabile, conf. art.25 din RGU :

- Se va asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingerea incendiilor conform legislatiei in vigoare;

Art. 17 – Accese pietonale, conf. art. 26 din RGU :

- Accesul pietonal va fi direct din bd. Republicii prin drumul de exploatare;

### 3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara :

Art. 18 – Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :

- In zona propusa sunt retelele edilitare la care se pot asigura bransamente;

### 3.4 Reguli privind forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art. 22 – Inaltimea constructiilor, conf. art.31 din RGU corelat cu prevederile CUT și POT pentru UTR N6 1 :

- Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2(M)

Art. 23 – Aspectul exterior al constructiilor, conf. art.32 din RGU

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora;

Art. 24 – Procentul de ocupare a terenului POT<sub>max</sub>=50%;

Coeficientul de utilizare a terenului CUT<sub>max</sub>=1,5;

### 3.5 Reguli pentru amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri :

Art. 25 – Parcarea si garajul va fi intre limitele proprietatii;

Art. 26 – Spatiile verzi vor acoperi aprox. 30% din teren;

Art. 27 – Imprejmuirile, conf. art.35 din RGU :

- vor avea inaltimi de 1,80 m, cu aspect decorativ, pe aliniament si de 2,00 m, cu aspect opac, pe celelalte laturi (laterale, posterioara). Sunt interzise imprejmuiri opace, din sârma ghimpata sau alte improvizatii spre drumurile publice.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se afla in UTR N6 1 si este prezentata in planșa 3 Reglementari Urbanistice.

INTOCMIT : arh. Lidia Ene

