

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE LA
str. TACHE IONESCU PENTRU EXTINDERE RESTAURANT
municipiul PLOIEȘTI, str. Mărășești nr. 14**

Pr. nr. 60 / nov. 2017

Beneficiar : **SC ADRIVAL COM SRL**

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
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.

RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE LA str. TACHE IONESCU PENTRU EXTINDERE RESTAURANT

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Mărășești nr. 14
- Beneficiar : **SC ADRIVAL COM SRL**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii în cadrul parcelei ce face obiectul PUZ – aparținând UTR - 0.

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 parcelei studiate în PUZ (579 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 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 LEGALA 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, cu modificările și completările ulterioare

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 :

- Suport topografic pentru PUZ sc. 1 : 500 (ing. Nicolescu Ovidiu), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU mun. Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1241/30.10.2017 eliberat de Primăria mun. Ploiești
- Studiul geotehnic
- Studiul de circulație
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, rețele)

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 - 0.

Prezenta documentație are ca obiect : „ridicare restricție de construire și modificare regim de aliniere la str. Tache Ionescu pentru extindere restaurant” (CORSO, n.n.)

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 PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – alimentație publică – corespunde situării în centrul civic a municipiului Ploiești, caracterizat prin prezența dominantă a instituțiilor publice și de interes general, dotărilor comerciale și de alimentație publică.

4.2. Amplasamentul se află în zona protejată cu valoare arhitecturală și în zona de protecție a "Casei Jilescu" cod LMI/2015 „PH-II-m-B-16245” (conform aviz DJPC Ph nr. 63/U/08.12.2017)

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR 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 bazate pe foraje geotehnice și verificate Af, 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.

5.3. 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

„Crp” – „ZONA CENTRU CIVIC”

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

- instituții publice și servicii

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- semnalistică și publicitate
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- construcții și amenajări pentru alimentație publică
- sediu administrativ / birouri
- utilități (rețele edilitare, hidranți de incendiu, platforme deșeuri menajere, iluminat exterior)
- semnalistică, panouri publicitare
- alei carosabile și pietonale
- împrejmuire, gard viu
- spații verzi decorative

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la Art. 4, cu condiția :
 - o rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară și a mediului, conform normelor în vigoare
 - o respectării zonelor de protecție fata de rețelele tehnico-edilitare
 - o obținerii avizelor specifice unor astfel de obiective (ISU, DSP, DSVSA)
 - o efectuării expertizei tehnice a clădirii existente, obținerii avizului ISC și acceptul proprietarilor construcțiilor învecinate

Art. 6 - Interdicții temporare

- autorizarea construcțiilor va fi permisă cu prezentarea dovezi privind închirierea/concesionarea locurilor de parcare p domeniul public al orașului

Art. 7 - Utilizări interzise

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

- orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- orientarea spre nord a depozitelor, bucătăriilor și a spațiilor de preparare

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice (str. Tache Ionescu)

- o 9,90 m / ax (față de 19,00 m din PUG aprobat) - profil existent „7 – 7”

Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum (str. Tache Ionescu)

- o 0,00 m / aliniament (profil existent „7 – 7”)

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

- o 0,00 m / limitele laterale

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

Se mențin profilele existente ale străzilor la care restaurantul are acces.

Aprovizionarea restaurantului se va efectua exclusiv din str. Mărășești (în acest caz, secundară).

În cadrul incintei, circulația se va desfășura pe dale înierbate.

Art. 13 - Accese pietonale

- accesese 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

În acest caz, locurile de parcare vor fi asigurate în spațiile existente amenajate pe domeniul public, prin încheierea unui contract de închiriere/concesiune cu primăria municipiului Ploiești.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Zona studiată beneficiază de echipare edilitară completă.

Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare

- numai în cadrul incintei, prin extinderea instalațiilor din clădirea existentă
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rigolele de colectare a apelor meteorice este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU

- (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 termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Art. 18 - Parcelarea

- nu e cazul

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- maxim **P+1** (conform condiției din avizul DJPC Prahova nr. 63/U/08.12.2017)
- Hmax coamă = 9,00 m

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;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare și reprezentări grafice, fotomontaje sau machete
- 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 la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel, cu accente de culoare); se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- acoperiș șarpantă, învelitoare țiglă ceramică/metalică culoare roșie/maro (exclus albastru/verde)
- se vor evita excesele ornamentale la : acoperișuri (gen turnulețe, pagode, lucarne agresive, etc) și la fațade (gen baluștrii, cariatide, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim = 80 %** (conform PUG aprobat)

Art. 21¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim = 8,0** (conform PUG aprobat)

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

Art. 22 - Spații verzi și plantate

Data fiind funcțiunea obiectivului, spațiile verzi vor putea fi amenajate în ghivece și jardiniere, sau ca „grădini de fațadă” (plante agățătoare, gard viu) – un sistem foarte modern și estetic de asigurare a necesarului de zone plantate în situația deficitului de spațiu.

Art. 23 - Împrejuriri

- transparente / decorative la drum, dublate de gard viu (dacă este cazul), H max = 1,80 m
- toate tipurile de împrejuriri pot suporta panouri de reclamă, în condițiile legii.
- distanța de amplasare : 9,90 m / ax str. Tache Ionescu (profil existent „7 – 7”)

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR - 0

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi