

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

RECONFIGURARE URBANISTICĂ
municipiul PLOIEȘTI
str. Lucernei nr. 1B (NC 120860)

Pr. nr. 40 / aug. 2023

Beneficiar : **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANEPLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **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 DE URBANISM AFERENT PUZ RECONFIGURARE URBANISTICĂ

- Amplasament : **municipiul PLOIEȘTI, str. Lucernei nr. 1B (NC 120860)**
- Beneficiar : **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

I. DISPOZITII 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 N – 19.1**

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.

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 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
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** de aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 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 Urbanistilor din România
- **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
- **Legea nr. 24/15.01.2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, 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 :

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUZ »Schimbare destinație teren din „zonă unități industriale” în „zonă rezidențială» autor SC ARHIZANE PLAN SRL; aprobat cu HCL nr. 235/26.06.2014
- Informații din certificatul de urbanism nr. 787/21.08.2023 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație 2023 (SC SERVTOP SRL)
- Studiul geotehnic 2018 (SC GEOSOND SRL), verificat Af

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii autorizarea executării construcțiilor în zona studiată aparținând **UTR N – 19.1**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de reconfigurare urbanistică a soluției de parcelare (aprobată prin PUZ 2014) în vederea atribuirii de loturi pentru construirea de locuințe conform prevederilor art. 5, lit. g) din Legea nr. 341/12.07.2004 a „Recunoștinței față de eroii – martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989”, cu modificările și completările ulterioare.

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 BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Funcțiunea urbanistică preconizată a se dezvolta pe terenul studiat – locuire individuală și colectivă – nu afectează integritatea mediului natural și construit.

4.2. În perimetrul studiat, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.

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 detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 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.

Terenul se află parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de la linia ferată).

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

► „L” – ZONA REZIDENȚIALĂ :

- „Lm” – subzona LOCUINȚE MICI, LOCUINȚE COLECTIVE
- „Lmr” – subzona LOCUINȚE CU RESTRICȚII DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA OBTINERE AVIZ SNCFR

► „P” – ZONA SPAȚII VERZI :

- „Ps” – subzona SCUARURI PUBLICE
- „Pp” – subzona PLANTAȚII DE PROTECȚIE

► „CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE :

- „CCr” – subzona RUTIERĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„L” – ZONA REZIDENȚIALĂ :

- subzona LOCUINȚE MICI, LOCUINȚE COLECTIVE – „Lm”
- subzona LOCUINȚE CU RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA OBTINERE AVIZ SNCFR

Se referă la suprafața totală de **20000 mp** compusă din parcelele destinate atribuirii

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială individuală (clădiri pe loturi, pentru una sau mai multe familii)

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe gospodărești (care nu produc disconfort)
- activități nepoluante
- echipare edilitară
- circulații interioare lotului
- spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau semicolective, în regim izolat, maxim 2 unități de locuit / lot, cu regim de înălțime maxim P+2
- mici unități comerciale pentru satisfacerea nevoilor zilnice, servicii personale și profesionale, birouri, sedii de firme, cabinete, etc. sau activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi - la parterul locuințelor sau în spații independente
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaje, magazine pt. unelte și accesorii de grădină, sere și solarii pentru uz propriu, foșoare, piscine, etc.
- lucrări de reparații, consolidări, extinderi și supraetajări/mansardări ale construcțiilor executate, cu condiția efectuării expertizei tehnice și încadrării în limita indicatorilor urbanistici aprobați prin PUZ
- alei carosabile și pietonale, parcuri

- se permite conversia parțială a locuințelor în alte destinații cu condiția păstrării funcțiunii rezidențiale în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată;
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate, grădină de legume
- împrejurimi perimetrale și despărțitoare
- panouri publicitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- Cu respectarea art. 5 din OMS nr. 119/2014 modificat cu OMS nr. 994/2018 și nr. 1257/10.04.2023 :
- funcțiuni comerciale, servicii și mici activități productive nepoluante cu condiția ca :
 - să fie amplasate în clădiri separate la o distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor vecine (măsurată de la fațada locuinței și perimetrul unității)
 - suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 100 mp
 - să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme
 - să nu aibă program prelungit după orele 22,00
 - să se prevadă mijloace adecvate de limitare a noxelor pentru încadrarea în normele în vigoare
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- se permite conversia parțială a locuințelor în alte destinații cu condiția păstrării funcțiunii rezidențiale în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată;
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor alăturate se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor, astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea lor;
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele edilitare
- În zona „Lmr” : cu condiția obținerii avizului SNCFR

Art. 6 - Utilizări interzise

- unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii care prin natura activității pot crea riscuri sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. (suprafață desfășurată peste 100 mp, trafic de mărfuri și persoane, utilizarea incintei pentru producție și depozitare, deșeurile produse, programul de funcționare prelungit, produc poluare, etc)
- unități agrozootehnice
- ateliere de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- anexe pentru creșterea păsărilor și animalelor domestice pentru producție și comercializare
- depozitare de orice fel (angro, materiale refolosibile, substanțe inflamabile sau toxice, deșeuri, etc.)
- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată lărgirii și creării drumurilor conform profilelor propuse
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- schimbarea domeniului de activitate dacă se produc riscuri pentru sănătatea populației

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la obținerea avizului SNCFR pentru construcțiile care se amplasează în zona „Lmr”
- până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af
- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după sau concomitent cu realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) conform PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitutiile impuse;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelor tehnico-edilitare;
- amplasarea către drumurile publice a anexelor (magazii, cotețe, depozite de deșeuri menajere, etc)

- construcții, amenajări și activități care nu respectă prevederile OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018 și OMS nr.1257/10.04.2023, privind : gararea/parcarea autovehiculelor populației și a celor de mare tonaj, amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, etc.
- 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;

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- conform normelor sanitare (OMS nr. 119/2014 modificat prin OMS nr. 994/2018, art. 3) :
- durata minimă de însorire a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate este de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă
- distanța între clădiri va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m
- conform Anexa nr. 3 din RGU, pct. 3.10 : se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ s-au propus profile transversale pentru :

- amenajarea/modernizarea străzilor existente (adiacente parcelei studiate)
- realizarea străzilor care compun trama stradală interioară a cartierului

Astfel, prin PUZ distanta aliniamentelor față de ax (m) a fost stabilită după cum urmează :

a. la străzile existente :

str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiului		str. Fagului	
profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg. *	p. dr.
5,00	5,00	3,30	5,30 ÷ 10,40	3,00	7,70 ÷ 5,90	7,80 ÷ 4,50	5,70 ÷ 4,25

* a amplasamentului studiat

b. la străzile propuse :

profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
5,50 var.	9,50	5,25 ÷ 5,50	4,50	2,75	2,75

Notă : Pentru detalii privind modul de amenajare a fiecărui drum din cadrul cartierului, se va consulta capitolul „Zona căi de comunicații” din prezentul Regulament

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

a. la drumurile existente :

str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiului		str. Fagului	
profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg. *	p. dr.
3,00	3,00	-	-	3,00	-	3,00	3,00

* a amplasamentului studiat

b. la drumurile propuse :

zona parări publice		drum perimetral		drum sens unic	
profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
p. stg.	p. dr.	p. stg. *	p. dr. *	p. stg.	p. dr.
3,00	-	3,00 / 0,00	0,00 / 3,00	3,00	3,00

* funcție de tronson

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei : izolat

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- construcțiile se vor retrage la minim :
 - 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- Conform Studiului de circulație :
- accesul în incinta fiecărui lot se va efectua pe alei racordate la drum cu raze de 4,00 m pe lățimea de 4,00 m
- se recomandă amenajarea în cadrul fiecărei incinte a unei platforme carosabile cu dimensiuni de minim 3,00 x 5,00 m, care va servi ca zonă de parcare și întoarcere, astfel încât intrarea și ieșirea să se realizeze numai cu fața autoturismului
- au fost stabilite prospecte transversale pentru :
 - drumurile publice existente adiacente parcelei studiate
 - drumurile propuse (trama stradală interioară)

Pentru detalii privind tramă stradală din cartier - vezi Capitolul „Zona căi de comunicație” – „CC” din prezentul Regulament

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel vor fi prevăzute cu accese corespunzătoare pentru pietoni
- accesesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării ca zonă rezidențială;

Art. 15 – Parcaje

- în incinta locuințelor individuale, se vor prevedea locuri de parcare pentru locatari și vizitatori
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a exploatării

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Ca proprietar al terenului și inițiator al acestei documentații urbanistice, primăria municipiului Ploiești va proceda la asigurarea utilităților necesare cartierului, după caz, prin :

- prelungirea rețelilor existente, dacă au capacitatea necesară
- mărirea, după necesități, a capacităților rețelilor existente
- construirea de noi rețele.

- În cazul terenului studiat, în zonă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze și telefonie.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public, cu respectarea HGR nr. 490/2011
- 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;
- 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. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

Parcelarea terenului s-a făcut cu respectarea art. 30 din RGU, rezultând 40 loturi a câte 500 mp fiecare (dimensiuni 20 x 25 m).

Suprafața cumulată a loturilor pentru construirea de locuințe (subzona „Lm” + „Lmr”) : 20000 mp

Notă importantă :

- nu se admit reparcelări, pentru alte funcțiuni
- se admit alipiri a două parcele alăturate sau dezmembrări
- se admit dezmembrări pentru modernizare sau creare drumuri

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- P+2 (Hmax streșină/cornișă = 10 m; Hmax coamă = 12 m) măsurați de la cota terenului amenajat
- se admit subsoluri sau demisoluri, funcție de concluziile studiului geotehnic

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale (urbane) și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite, imitații stilistice (gen baluștrii, cariatide, colonade, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, anexelor;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); accente : maxim 10%
- modul de executare a acoperișului : terasă sau șarpant cu învelitoare : tablă plană au cutată, țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „turnulețe”, „pagode”) sau lucarne agresive și mansarde false
- tâmplărie : lemn / PVC / aluminiu cu geam termoizolant, simplu, clar/fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate, etc
- nu se admit : ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT : 50 %

Art. 22¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT : 1,5

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă din cadrul fiecărui lot 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 parcelei pentru a fi amenajată ca spațiu verde;

Art. 24 - Împrejurii

- transparente / decorative la drum (Hmax = 1,80 m) și opace spre vecinătăți (Hmax = 2,00 m)
- materiale de construcție (admise la aliniament) : panouri lemn, fier forjat, placări piatră
- se vor evita culorile stridente, încrustații sau placări mozaicate
- nu se admit excese ornamentale : statuete cu animale și păsări domestice / sălbatice sau personaje fantastice
- porțile se vor deschide spre incintă

• Distanța de amplasare a împrejurilor față de ax drum :

a. la străzile existente :

str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiuului		str. Fagului	
profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg. *	p. dr.
5,00	5,00	3,30	5,30 ÷ 10,40	3,00	7,70 ÷ 5,90	7,80 ÷ 4,50	5,70 ÷ 4,25

* a amplasamentului studiat

b. la străzile propuse :

profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
5,50 var.	9,50	5,25 ÷ 5,50	4,50	2,75	2,75

Notă importantă :

În certificatul de urbanism, pentru fiecare lot numerotat conform planșei Reglementări, se vor înscrie obligatoriu distanțele de amplasare a împrejurilor față de axul drumului, conform profilului stabilit

„P” – ZONA SPAȚII VERZI :

- subzona SCUARURI PUBLICE – „Ps”
- SUBZONA PLANTAȚII DE PROTECȚIE – „Pp”

Se referă la suprafața totală de spații verzi (7136 mp), din care :

- „Ps” = 1660 mp – scuaruri publice, localizate în 3 amplasamente :
 - Lot 41 (315 mp) : echipamente fitness
 - Lot 42 (669 mp) : socializare seniori
 - Lot 43 (676 mp) : loc joacă copii
- „Pp” = 5476 mp – plantații de protecție

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- „Ps” – scuaruri publice
- „Pp” – plantații de protecție

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei / subzonei

- „Ps” : subzona spații verzi amenajate pentru odihnă și agrement, cu acces nelimitat
- „Pp” : subzona plantații de protecție cu rol estetic și de ameliorare a climatului și a calității aerului [față de infrastructura tehnică (drumuri, căi ferate, rețele și conducte) și unități industriale]

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- echipare tehnico-edilitară
- circulații pietonale
- împrejmui

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

• „Ps” :

- spații plantate decorative (gazon, paturi florale, arbori și arbuști)
- mobilier de grădină specific programelor de parc (bănci, mese pentru jocuri de șah, table, cărți, etc., jardiniere, fântâni, cascade, statuete, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi)
- construcții și amenajări pentru :
 - practicarea sportului în aer liber (aparate fitness, panouri coș baschet, etc)
 - locuri de joacă pt. copii (groapa cu nisip, spaliere, tobogane, balansoare, leagăne, corpuri geometrice, căsuța indiană, etc.)
 - odihnă și recreere (pergole, umbrare, pavilioane)
- construcții ușoare cu caracter provizoriu (chioșcuri) pentru alimentație publică – dulciuri, răcoritoare
- țarcuri pentru animale de companie
- circulații pietonale (ocasional carosabile pentru întreținere și acces la activitățile permise)
- rețele și dotări tehnico-edilitare (platformă deșeurilor parc, cișmele apă, sisteme de irigații, drenuri, instalații de iluminat, supraveghere video, grupuri sanitare ecologice)
- împrejmui perimetrale și despărțitoare

• „Pp” :

- spații plantate cu funcțiuni ecologice și de protecție față de infrastructura rutieră și feroviară, unități industriale de ecologică (cu rol de protecție a echipării edilitare și infrastructurii rutiere)

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- „**Ps**” :

- amenajarea spațiului verde (scurt) se va face în baza unei documentații întocmite de specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului și horticulturii și a autorizației de construire
- înscrierea scurtului în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Ploiești
- se admite tăierea plantațiilor doar în caz de îmbătrânire, creștere excesivă sau degradare (trăsnet, incendiu) și numai cu permisul autorității locale abilitate
- întreținerea riguroasă a curățeniei la grupurile sanitare pentru public

- „**Pp**” :

- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție pentru care au fost amenajate

Art. 6 - Utilizări interzise

- „**Ps**” :

- orice fel de construcții sau amenajări pentru alte funcțiuni, inclusiv cu caracter provizoriu
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare
- circulații carosabile interioare și parcuri
- depozitare de materiale, deșeuri menajere sau inerte
- tăieri neautorizate sau vătămări ale vegetației
- schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi publice și specializate, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică
- amplasarea mijloacelor de publicitate pe arbori
- amplasarea mijloacelor de publicitate sonoră care pot tulbura liniștea publică

- „**Pp**”

- orice fel de construcții, inclusiv provizorii

Art. 7 - Interdicții temporare

- „**Ps**” :

- până la întocmirea unui proiect de specialitate pentru amenajarea zonei

- „**Ps**”, „**Pp**” :

- tăierea plantațiilor până la atingerea stadiului de maturitate

Art. 8 - Interdicții permanente

- „**Ps**”

- orice altă construcție sau amenajare cu excepția celor menționate la Art. 4
- parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul, cu excepția celor destinate întreținerii
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit
- activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației

- „**Ps**”, „**Pp**” :

- orice lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- tăierea necontrolată a arborilor și arbuștilor sau fără autorizarea de către autoritățile locale abilitate

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI SPAȚIILOR VERZI

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- „Ps” :

- se vor amenaja plantații cu frunziș bogat cu rol de protecție față de factorii atmosferici (însorire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, ninsoare, praf)
- plantațiile de arbori și arbuști vor fi cât mai uniforme ca densitate și înălțime, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă

- „Pp” : nu e cazul

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, distanța aliniamentelor față de axul drumurilor s-a stabilit astfel :

a. la străzile existente :

str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiuului		str. Fagului	
profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg. *	p. dr.
5,00	5,00	3,30	5,30 ÷ 10,40	3,00	7,70 ÷ 5,90	7,80 ÷ 4,50	5,70 ÷ 4,25

* a amplasamentului studiat

b. la străzile propuse :

profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
5,50 var.	9,50	5,25 ÷ 5,50	4,50	2,75	2,75

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- „Ps” :

- 3,00 m față de aliniamentele la :

- str. Fagului (profil „4 – 4”) și drumul colector (profil „B – B”), pt. Lot nr. 41
- drumul colector (profil „A – A” și „B – B”), pt. Lot nr. 42
- str. Lucernei (profil „1–1”), drumul colector (profil „A–A”) și drumul cu sens unic (profil „C–C”), pt. lot nr. 43

- „Pp” :

- nu e cazul

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- „Ps” : 1,00 m / limita incintei fata de zona de locuit (pentru construcții și amenajări)

- „Pp” : în limitele parcelei (pentru plantații)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- „Ps”, „Pp” : nu sunt permise, cu excepția autoutilitarelor / utilajelor de întreținere a spațiilor plantate

Art. 14 - Accese pietonale

- „Ps” : alei din pavele înierbate sau lespezi de piatră

- „Pp” : nu sunt permise

Art. 15 - Parcaje

- „Ps”, „Pp” : interzise

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Reglementărilor înscrise la Capitolul Zona rezidențială – „L”

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

Art. 19 – Parcelarea

- nu se admit reparații pentru alte funcțiuni
- se admit dezmembrări pentru trecerea în domeniul public a terenului aferent și înscrierea în Registrul spațiilor verzi ale municipiului

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

• „Ps” :

- parter
- Hmax coamă : 5,00 m; nespecificat pentru echipamentele de joacă și distracție

• „Pp” :

- nu e cazul

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

• „Ps” :

- construcțiile permise (chioscuri, pergole, etc) vor avea volumetrii simple, cu aspect adecvat funcțiunii și se vor realiza din materiale durabile cu finisaje de calitate
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu, a materialelor nepotrivite, imitații stilistice după arhitecturi străine locului, excese ornamentale
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); accente : maxim 10%
- materiale și tehnologiile folosite vor fi ecologice

• „Pp” :

- nu e cazul

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

• „Ps” :

- POT = 10%

• „Pp” :

- nu e cazul

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

• „Ps” :

- CUT = 0,1

• „Pp” :

- nu e cazul

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

Art. 23 – Spații verzi

• „Ps” :

- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetație perenă și utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice
- se vor amenaja conform studiilor peisagistice avizate potrivit legii
- cu respectarea Codului civil (art. 613 – Distanța minimă pentru arbori) – citat :
„arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 m, a plantațiilor și a gardurilor vii”

• „Pp” :

- plantații de protecție, întreținute permanent (ca înălțime, densitate, etc)

Art. 24 – Împrejmuiri

• „Ps” :

- la aliniament transparente, decorative / gard viu; Hmax = 1,50 m; admis : lemn, plasă bordurată, fier forjat
- împrejmuirile laterale și posterioare, pot fi opace (Hmax = 2,00 m)
- nu sunt permise excesele ornamentale și vopsirea împrejmuirilor în culori țipătoare (stridente)
- se admit instalații de supraveghere video și sisteme de protecție contra intruziunilor
- sunt permise panouri de reclamă comercială, în condițiile legii

• „Pp” :

- nu e cazul

Distanțe de amplasare a împrejmuirilor față de axul drumurilor :

a. la drumurile existente :

str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiului		str. Fagului	
profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg. *	p. dr.
3,00	3,00	-	3,00	3,00	-	3,00	3,00

* a amplasamentului studiat

b. la drumurile propuse :

zona parări publice		drum perimetral		drum sens unic	
profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
p. stg.	p. dr.	p. stg. *	p. dr. *	p. stg.	p. dr.
3,00	-	3,00 / 0,00	0,00 / 3,00	3,00	3,00

* funcție de tronson

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

• subzona RUTIERĂ – „CCr”

Se referă la suprafața totală de **6002 mp** de drumuri publice (trama interioară)

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

- echipare edilitară
- spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament
- mobilier urban
- stații încărcare auto electrice

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 avizului organelor de specialitate ale administrației publice și 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 - 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 impietează asupra desfășurării 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 penelor de racordare
 - 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 impietează 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.

Art. 7 - Interdicții temporare

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

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 13 - Accese pietonale

- Accesul în noul cartier se va efectua dinspre străzile Lucernei și Fagului.

Prin noul Studiu de circulație :

a. s-au propus profile pentru modernizare străzilor adiacente parcelei studiate (existente)

b. s-a trasat trama stradală interioară, constând într-un drum colector și 2 drumuri cu sens unic, de legătură

a. Străzile existente se vor amenaja conform următoarelor profile transversale :

Caracteristici constructive (m)	str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiuului		str. Fagului	
	profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.*	p. dr.
- dist. aliniamente	10,00		8,60 ÷ 13,70		10,70 ÷ 8,90		13,50 ÷ 8,75	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,30	3,30	3,00	3,00	3,00	3,00
- trotuar	2,00	2,00	-	2,00	-	2,00	1,50	2,70 ÷ 1,25
- sp. verde	-	-	-	0,00 ÷ 5,10	-	2,70 ÷ 0,90	3,30 ÷ 0,00	-
- lărgire	-	-	-	1,50 ÷ 0,00	-	4,70 ÷ 2,90	0,00 ÷ 0,95	-

* a amplasamentului studiat

b. Străzile proiectate se vor realiza conform următoarelor profile transversale :

Caracteristici constructive (m)	profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniamente	15,00		9,75 ÷ 10,00		5,50	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	1,75	1,75
- parcare	-	5,00	-	-	-	-
- trotuar	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00	1,00
- sp. verde	1,00	-	0,75 ÷ 1,00	-	-	-

Art. 15 – Parcaje

- Prin PUZ s-au propus 14 locuri de parcare autoturisme (în zona accesului dinspre str. Lucernei), din care :
 - 12 locuri cu dimensiuni 2,50 x 5,00 m
 - 2 locuri cu dimensiuni 3,75 x 5,00 m (pentru persoane cu dizabilități)
- Este interzisă parcare / staționarea autovehiculelor pe domeniul public, atât în timpul executării lucrărilor de construcții, cât și al utilizării.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Prin extinderea rețelor și conductelor existente în zona studiată.

Art. 17 – Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- Rețelele și bransamentele se vor executa cu respectarea HGR nr. 490/2011

Art. 18 - 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 orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22' – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

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

Art. 23 – Spații verzi

Art. 24 – Împrejurimi

- se vor amplasa conform profilelor propuse, după caz

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR N – 19.1

Note în atenția Primăriei municipiului Ploiești :

- După aprobarea PUZ și în vederea realizării infrastructurii rutiere și edilitare aferente noului cartier rezidențial, Primăria municipiului Ploiești va elibera un alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație și menționate avizele specifice necesare construirii unui astfel de obiectiv.
- După atribuirea loturilor și pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare acestora, Primăria municipiului Ploiești va elibera câte un certificat de urbanism fiecărui solicitant, document în care vor fi înscrise condițiile de construibilitate pentru fiecare parcelă în parte.
- Pentru parcelele situate în vecinătatea terenului studiat se vor aplica în continuare prevederile din RLU aferent PUG aprobat privind : zonificarea funcțională, indicatori urbanistici maximali – POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, profile drumuri, restricții, etc.)

