



**PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE**

Arhitect Diplomat **BOGDAN GEORGESCU**
PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI ZONA AMENAJARI PARCARI IN ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (S=4533 mp)**
 - Amplasament: **mun.PLOIEȘTI, șos. Vestului, nr.12**
 - Beneficiari: **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.**
 - Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
 - Data elaborării: **04.2014**
-

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat pentru parcela cu numărul cadastral 125260 care se afla în interiorul zonei studiate în cadrul PUZ, zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat .

2. Corelări cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinații

3. Condiții de aplicare

3,1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază. Prezentul regulament respectă prevederile punctului de vedere CJ Prahova și ale Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului pLoiesti, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3,2,Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcționale, functiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completariile Ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificarile si completariile ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinui MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile completariile ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

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

6.Zone si subzone funcționale – UTR V5

-Zona IS - Zona de institutii publice si servicii si functiuni de interes general

CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

-ZONA IS - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII SI FUNCTIUNI DE INTERES GENERAL

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- spati comerciale
- institutii, servicii si echipamente publice de interes local
- sedii de firma
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejuriri, etc

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice constructie in zona de protectie a retelelor proprietatea S.C.Apanova S.A.
- Comert si depozitare en-gros
- Activitati poluante

. SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4.-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Nu se permite divizarea parcelei actuale

Art.5.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Retragerea fata de alinaimentul la drumurile existente va fi de minim 5 m pentru orice constructie. Se vor respecta prospectele strazilor conform PUG aprobat.

Art.6.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

-amplasarea noii constructii va respecta prevederile Codului Civil (retrageren minim 0,60m fata de limita de proprietate pentru calcan, 2 m pentru pereti ce au deschideri catre vecini, respectiv 1 m pentru vedere piezisa). Constructia existenta isi va pastra retragerea conform pansei de Reglementari Urbanistice

Art.7.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-clădirile vor respecta între ele minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m

Art.8.-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

-Parter
(H max=6,0m)

Art.9.-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

-anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

-se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

-se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

-culorile finisajelor exterioare nu vor avea culori stridente

Art.10.-CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-parcela este construibilă dacă are un acces dintr-un drum public de minim 3,5m.

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

-se pot autoriza construcții doar după realizarea circulației ce deservește imobilul respectiv conform soluției P.U.Z.

Zona interdicție temporară din intersecție se modifică de la raza 50m la 49m din ax intersecție pentru a executa extinderea la nivelul magazinului.

Art.11.-SPAȚII DE PARCARE

-se propune realizare a minim 76 locuri de parcare dintre care minim 3 pentru persoane cu dizabilități, amenajate corespunzător și minim 3 pentru personal

Art.12.-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-Se va respecta zona de protecție a rețelei proprietatea S.C.Apanova S.A.

Art.13.-SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

-minim 5% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

Art.13.-ÎMPREJMUIRI

-În cazul în care se vor amenaja împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,2 m, transparente și dublate de gard viu. Delimitarea proprietăților se va putea face cu împrejmuire opacă cu Hmax = 2m.

SECȚIUNEA III
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT. max - 50%

Art.16. -COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT. max - 1,5

ÎN T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU