

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR Vo7\_ Săpunari 2B

### TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

|  |  |
|--|--|
| <b>ARTICOLUL 1</b><br><b>DOMENIUL DE APLICARE</b>  | <p>Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “Ridicare restricție de construire – str. Săpunari nr. 2B” situat în Mun. Ploiești se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în planul de <b>U2_Reglementari urbanistice</b> care face parte integrantă din documentația de urbanism menționată mai sus pentru imobilul Săpunari nr. 2B.</p> <p>Parcela care a generat studiul este identificată prin următoarele vecinătăți:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la Nord – imobil str. Rudului nr. 8 – 8A aflat în proprietatea Maria Ionescu Quintus și Sevasta Nicolae ,</li><li>• la Est – proprietatea Teodorescu Elena str. Săpunari nr. 4,</li><li>• la Sud – strada Săpunari,</li><li>• la Vest – proprietatea Vasile Gheorghe str. Rudului nr. 10, proprietatea Ilie Dumitru Săpunari nr. 2 și proprietatea Nicolae Sevasta Rudului nr. 8A</li></ul> <p>De asemenea se propune ridicarea restricției de construire datorate realizării intersecției de mare complexitate pentru strada nou propusă prin PUG în vigoare, dar anulată prin Planul de Mobilitate Urbană PMU aprobat, pentru imobilele delimitate în planșa U2.2 cu linie punctată de culoare galben, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Săpunari nr. 2,4,6,8 și</li><li>• Săpunari nr. 1, 3, 5, 7, 7A, 9A, 9B, 11, 13, 15, 17.</li></ul> |
| <b>ARTICOLUL 2</b><br><b>CONDIȚII DE APLICARE</b>  | <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 <b>caracter director</b>. 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>   |
| <b>ARTICOLUL 3</b><br><b>DEROGARI DE LA</b><br><b>PREVEDERILE</b><br><b>REGULAMENTULUI</b> | <p>3.1. <b>Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire:</b> funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.</p> <p>3.2. <b>Derogări</b> de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- condiții dificile de fundare;</li><li>- descoperirea în urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor.</li></ul> <p>3.3. În toate cazurile documentațiile de urbanism elaborate în scopul aprobării derogărilor se vor supune aprobării conform legislației în</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | vigoare.   |
| <b>ARTICOLUL 4<br/>CONDITII DE<br/>CONSTRUIBILITATE A<br/>PARCELELOR</b>                                     | 4.1. Parcelela este considerată construibilă direct dacă respectă condițiile de construibilitate prevăzute în prezentul regulament.  |
| <b>ARTICOLUL 5<br/>DIVIZIUNEA TERENULUI<br/>IN ZONE, SUBZONE SI<br/>UNITATI TERITORIALE DE<br/>REFERINTA</b> | <p>5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;</li> <li>(2) regimul de construire (continuu, discontinuu);</li> <li>(3) înălțimea maximă admisă.</li> </ul> <p>Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.</p> <p>5.2. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:</p> <p><b>IS</b> – Instituții și servicii de interes general</p> <p><b>IS x</b> – Institutii si servicii de interes general cu funcțiuni complexe și regim mixt de înălțime</p> |

## I S x – subzona Instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe și regim mixt de înălțime

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Reglementarile prevazute mai jos se va aplica terenului situat la adresa Săpunari nr. 2B.

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcelela mentionata mai sus.

Funcțiunea dominanta a zonei este pentru institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din :

- institutii publice si servicii si dotari de interes general, cu regim mixt de inaltime;
- institutii publice si servicii si dotari aferente zonelor de locuit.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- locuinte cu regim mixt de inaltime,
- cai de circulatie pietonala,
- spatii verzi, scuaruri.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE

#### ARTICOLUL 6

##### UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte cu regim mixt de inaltime,
- cai de circulatie carosabila si pietonale,
- platforme de parcare,
- spatii verzi amenajate.

#### ARTICOLUL 7

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al Primariei municipiului Ploiesti.

Se admite amplasarea de anexe gospodaresti cu regim de inaltime P si cu suprafata de maxim 100 mp.

#### 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 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: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR

#### ARTICOLUL 9

##### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME,

Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 150 mp și 12,00m front la strada in cazul regimul de construire discontinuu si 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite) si pentru care adâncimea parcelei trebuie

|   |   |
|---|---|
| <b>DIMENSIUNI)</b>  | <p>să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.</p> <p>În condițiile parțelului preexistent, dacă se comasează două sau mai multe parcele, condiția de construibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre latime și adâncime nu se mai aplică dacă celelalte condiții sunt îndeplinite simultan (suprafața și front).</p>   |
| <b>ARTICOLUL 10<br/>AMPLASAREA<br/>CLĂDIRILOR FAȚĂ DE<br/>ALINIAMENT</b>  | <p>Se va respecta alinierea prevăzută conform planșei <b>U2_Reglementari urbanistice</b> vizată spre neschimbare, și anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pentru strada Săpunari, se propune amplasarea construcțiilor pe aliniament.</li> </ul> <p>În cazul fronturilor retrase față de aliniament se va respecta corelarea dintre prospectul străzii și înălțimea la cornișă a fațadei spre stradă, și anume asigurarea condițiilor de înșorire pentru încăperile de locuit.</p> |
| <b>ARTICOLUL 11<br/>AMPLASAREA<br/>CLĂDIRILOR FAȚĂ DE<br/>LIMITELE LATERALE ȘI<br/>POSTERIOARE ALE<br/>PARCELELOR</b> | <p>Se pot amplasa construcții cu respectarea edificabilului prevăzut conform planșei <b>U2_Reglementari urbanistice</b> vizată spre neschimbare.</p> <p>Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare determinate de respectarea servitutilor impuse prin Codul Civil.</p>   |
| <b>ARTICOLUL 12<br/>AMPLASAREA<br/>CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ<br/>DE ALTELE PE ACEEAȘI<br/>PARCELĂ</b>                     | <p>Distanțele minime între construcțiile amplasate pe aceeași parțelă vor fi egale cu 1/3 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 metri.</p> <p>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.</p>   |
| <b>ARTICOLUL 13<br/>CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>  | <p>Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal.</p> <p>Parțelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil din strada Săpunari.</p> <p>Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.</p>  |
| <b>ARTICOLUL 14<br/>STAȚIONAREA<br/>AUTOVEHICULELOR</b>   | <p>Parcările/garajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.</p> <p>Numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.</p>   |
| <b>ARTICOLUL 15</b>   | <p>Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi de 13,5 metri la coamă și</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <b>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ<br/>ADMISIBILĂ A<br/>CLĂDIRILOR</b>     | de 9,0 metri la cornișă corespunzător unui regim de înălțime de S+P+2.   |
| <b>ARTICOLUL 16<br/>ASPECTUL EXTERIOR AL<br/>CLĂDIRILOR</b> | <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"> <li>• <u>volumetria</u> – simplitatea volumelor, adecvarea scării, 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.;</li> <li>• <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.;</li> <li>• <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;</li> <li>• <u>culoare</u> – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.</li> </ul> <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 subordonat cerințelor specifice zonei centrale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;</li> <li>• se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;</li> <li>• se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar si in cazul fatadelor cortina.</li> </ul> |
| <b>ARTICOLUL 17</b>   | Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe  |

|   |  |
|---|--|
| <b>CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ</b>   | <p>cât posibil 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> |
| <b>ARTICOLUL 18<br/>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>                        | <p>Se vor asigura suprafețele minime obligatorii conform anexei 6 la RGU (GM – 007 – 2000) în funcție de destinația clădirii.</p> <p>Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.</p> <p>În grădinile de fațadă minim 10% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.</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>  |
| <b>ARTICOLUL 19<br/>ÎMPREJMUIRI</b>   | Împrejmuirile trebuie să fie de maxim 1,80 metri către stradă.   |
| <b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI E UTILIZARE A TERENULUI</b> |  |
| <b>ARTICOLUL 20<br/>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</b>              | <b>P.O.T. maxim = 50%</b>  |
| <b>ARTICOLUL 21<br/>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>         | <b>CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren</b>   |

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

$$POT = \frac{Ac}{St} \times 100 (\%)$$

$$CUT = \frac{Ac_d}{St}$$

unde: St – suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru); în cazul în care suprafața reală de teren măsurată este mai mare decât cea din acte, indicii urbanistici se vor calcula luând în considerare suprafața reală de teren. În caz contrar, indicii se calculează luând în considerare suprafața de teren din acte.