



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 - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE**
- Amplasament: **municipiul PLOIESTI, Str.b-dul BUCURESTI , T38 P566 , 559 , 558/1 , Jud. PRAHOVA**

• Beneficiari: **SC COMAT GRUP SRL**

• Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**

• Data elaborării: **15.04 . 2018**

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ, zona delimitată 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 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 având 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 înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni 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 modificările și completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul 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 și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările completările ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din România

- **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, cu modificările completările ulterioare

6.Zone si subzone funcționale –UTR S12a

- **M4** - IS/ Lb - M1 SI M2 - Zona MIXTA Institutii si servicii de interes general locuinte,
- **V1a** – Spatii publice plantate

CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

-ZONA M4 IS/ Lb - - Zona MIXTA Institutii si servicii de interes general locuinte cu regim de inaltime P+7 , P+9

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte colective
- institutii, servicii si comert
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmui, etc

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele

21.00

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Activitati poluante

. SECTIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4.-ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art.5.-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-nu se propun divizari ale parcelei existente, proprietarii viitori urmand a detine terenul in indiviziune

Art.6.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Retragerea fata de alinamentul la drumurile existente va fi de minim 3 m pentru drumurile din incinta si de 42.5 m fata de axul drumului Sos. Bucuresti

Art.7.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

-amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor conform codului civil .

Art.8.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puțin de 3m

Art.9.-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

- P+7 (31 m)
- P+5 (25 m)

Art.10.-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- 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

- 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.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.11.-CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Se vor asigura accese separate pentru locatarii imobilului și pentru clienții spațiilor comerciale

Art.12.-SPAȚII DE PARCARE

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

Art.13.-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-Bransamentele se vor executa obligatoriu subteran.

Art.14.-SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

-se va asigura minim 5% spații verzi

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

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

Art.15.-ÎMPREJMUIRI

-În cazul în care se vor amenaja împrejurimile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.16.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

M4 IS/ Lb - POT max-50%

Art.17.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

M4 IS/ Lb - CUT max- 2.0

ZONA v1a - - Spatii publice plantate

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop; Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului. Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.4 Orientarea față de punctele cardinale

-

Art.5. Amplasarea față de drumurile publice

-- Conform plansei U3_Reglementari urbanistice vizata spre neschimbare, cu condiția asigurării retragerilor obligatorii conform profilelor transversale corespunzătoare strazilor adiacente.

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

--Construcțiile se vor amplasa conform studiilor de specialitate avizate conform legii

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7. Accese carosabile

--se permite accesul auto din Sos BUCUREȘTI prin zona **V1a**

Art.8. Accese pietonale -

-se permite accesul pietonal din Sos BUCUREȘTI prin zona **V1a**

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

Art.10. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform

cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării ediliare propuse

Art.11. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apă sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.12. Parcelarea

-Nu se permite divizarea perdelelor de protecție din cadrul parcelei

Art.13. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

-Parter

-Hmax 9m

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Art.15- Indicatorii urbanistici maximali propusi

POT max— 10 %

CUT max--- 0.3

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-nu se permit spații de parcare pe spațiile verzi

Art.17. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

--minim 90% din suprafața aferentă zonei funcționale va fi amenajată ca spațiu verde

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.16.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

V1a – POT max -10%

Art.17.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

V1a – CUT max - 0.3

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU