

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de
comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori
urbanistici“,
Centura de Est nr. 23A**

Mun. PLOIESTI, Jud. PRAHOVA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
FAZA DE PROIECTARE - P.U.Z.**

PROIECTANT:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – nr. 44

**Sef Proiect complex: dr.arh. Simona Munteanu
Pr. Nr. Mar / 2018**

BENEFICIAR:

**SC GEODAN TRANS SRL
Strada Marasesti nr. 263A, bl. 12B, et.4,ap.20, Ploiesti**

ADRESA AMPLASAMENTULUI:

**Jud. Prahova,municipiul Ploiesti
Centura de Est nr. 23A**

PLOIESTI

DATA: martie 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- I. DISPOZITII GENERALE
 - 1. ROLUL RLU
 - 2. BAZA LEGALA A ELABORARII
 - 3. DOMENIUL DE APLICARE
- II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - 1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE
- III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
 - 1. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

DIZPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei in studiu preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament are un **caracter director**. 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 continuare în conținutul regulamentului.

BAZA LEGALA

Documentatia de urbanism a fost elaborata in baza urmatoarelor acte normative si reglementari:

- Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului cu modificarile si completarile ulterioare,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ghidul GM 007/2000 privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000,
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG PLOIESTI.

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal – Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici** se aplica teritoriului delimitat in plansele PUZ, si care are urmatoarele vecinatati:

- **La Nord** – limite de proprietate – terenuri private;
- **La Nord-Est** – drum de legatura Centura de Est si Strada Strandului - DCL 157
- **La Sud-Est** – limite de proprietate – terenuri private;
- **La Sud-Vest** – Centura de Est

DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- descoperirea în urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- obiective cu destinații semnificative sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a localității;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.

În toate cazurile documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

II - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la zona delimitată de studiu și cuprinde următoarele funcțiuni prevăzute în PUG Ploiești – UTR E - 7:

Teritoriul studiat face parte din UTR E - 7 (acesta nu se modifică)

Conform PUZ reglementările urbanistice sunt:

- funcțiunea instituției și servicii
- Principalii indicatorii urbanistici maximali prevăzuți de PUZ sunt POT 30-50% și CUT 0,9-1,5;
- Regimul de aliniere la strada 9,50m din axul Centura de Est
- POT și CUT variabil în funcție de nevoile fiecare destinații

III - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI/SAU SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile următoare se structurează pe 16 de articole, în concordanță cu Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Ploiești, completându-l corespunzător.

Obiectul acestui PUZ îl constituie modificarea reglementărilor urbanistice din zona tehnică edilitară în zona instituției și servicii cât și atribuirea de indicatori urbanistici pentru zona delimitată de prezentul PUZ.

Funcțiunea propusa - institutii si servicii

POT = 30 – max. 50%

CUT = 0,9 – max. 1,5

Regim de inaltime P+2

H max la coama – 10,5m de la cota+/-0.00

Regimul de aliniere nu se modifica : 9,50ml din ax Centura de Est

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de institutii si servicii se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul functional;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului;
- rezultat din evoluția localității în timp,
- configurația în raport cu spațiul stradal:
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: cladiri cu functiune comerciala, servicii, vechi si noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin elementele caracteristice subzonei functionale din care face parte prin mentinerea zonei constituite si asigura coerenta acesteia prin interventii punctuale care ii intaresc caracterul.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Is

- Institutii si servicii cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii de transport marfa, spatii anexa;
- servicii intretinere parc auto;
- spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei;
- imprejurimi, anexe, cai de acces pietonale (publice si private)
- scuaruri publice si spatii plantate;
- sedii de companii și firme;
- servicii autonome avansate ;
- servicii pentru cercetare;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț;
- garaje
- parcaje la sol si multietajate de descongestionare a circulației;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit locuințe(de serviciu) la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Is

- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine)
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 250 mp și 12,00m front la strada în cazul regimului de construire discontinuu.
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Terenul beneficiarilor va ramane în forma actului, fără a se mai face dezmembrări ale acestuia.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- Conform profil 18-18 din UTR E-7 retragerea față de ax Centura de Est este de 5,00m
- Conform profil 17-17 din UTR E-7 retragerea față de ax DCL 157 este de 9,50m
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- Pe terenul beneficiarului regimul de aliniere este de 9,50m de la axul DCL157 conform profil 17-17 (UTR E-7) și de 5,00m față de ax Centura de Est

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,50 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății, clădirea se va realiza în regim izolat;
- În cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 10,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri conform Codului Civil și cu minim 2,00m față de limita cealaltă
- Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile;
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesul pe teren se face direct din Centura de Est

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor asigura minim două locuri de parcare în interiorul parcelelor;
- În cazul realizării în incinte a garajelor pentru autoturisme, acestea pot fi:
 - incorporate în volumul construcției principale , respectând retragerea față de aliniament de minim 3,0 metri;
 - izolate, cu respectarea retragerilor prevăzute prin prezentul regulament, înscriindu-se în edificabilul parcelei.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,50 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire izolat sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- 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, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate. la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 – ORIENTAREA CLADIRILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea art. 17 din R.G.U.

ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, în sensul în care suprafețele pavate să nu depășească 70% din suprafața liberă a terenului, fără construcții.

ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.
- Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **30-50%**

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max.:

- 1,5 pentru clădiri P+2 etaje
- 0,9 pentru clădiri parter

Valorile indicilor urbanistici de la art. 15 și la art. 16 se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

unde: Ac –suprafața/aria construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii) calculată conform STAS 4908/1985

Ac_d –suprafața/aria desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel) calculată conform STAS 4908/1985

St –suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru)



Intocmit,
arh. Simona Munteanu