

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBILE MULTIFUNCTIONALE – SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE ( Sst = 34965.60 mp)**
* Amplasament: **Mun Ploiesti , Str Valeni , Nr 144 , Jud. Prahova**
* Beneficiari: **S.C. HELAPHARM WAREHOUSE DISTRIBUTION S.R.L**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: august 2019

**CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

***1. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ , zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

Functiunea dominanta a zonei va fi Zona Locuinte Colective cu regim de inaltime P+7.

***2. Corelări cu alte documentaţii***

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

***3. Condiţii de aplicare***

3,1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază. Prezentul regulament respectă prevederile punctului de vedere şi ale Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, şi 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 excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

***4. Derogări de la prevederile Regulamentului***

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

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

4.3 La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014

.

***5. Baza legală a elaborării***

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile

ulterioare

**HGR NR. 525/1996,** republicata cu modificarile si completarile 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

completarile ulterioare

**HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 —** pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea 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 Ia elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

***6.Zone si subzone funcţionale –*UTR N20a**

- **IS/ Lb** - IS/ Lb - - Zona MIXTA Institutii si servicii de interes general locuinte

**CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE**

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

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

-locuinte colective

- institutii, servicii si comert complementare locuirii

constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-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

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada cladirilor propuse conform HCL 122 / 2016 si aprobarilor in vigoare

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Activitati poluante

. SECTIUNEA II

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4.-ORIENTAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

   Pentru toate categoriile de construcţii administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna , sau minim doua ore la data de 21 februarie sau 21 octombrie conform Ordinului Ministerului Sanatatii

Se recomanda sa se evite amplasarea camerelor de locuit catre calea ferata CFR.

Art.5.-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

Art.6.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Retragerea fata de alinaimentul la drumurile existente va fi de minim 5 m sau 3 m la strada Poienitei conform planului de reglementari urbanistice

Art.7.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE PARCELEI

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor cu minim 2 - 5 metrii fata de limitele laterale si 10 m fata de cea posterioara , conform planului de reglementari urbanistice

Art.8.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

Art.9.-ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCŢIILOR

-P+7

(H max=28 m)

Art.10.-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* + Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
  + Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
  + Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
  + Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
  + Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%
  + Sunt interzise imitatiile stilistice.
  + Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie.   
    Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.
  + aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
  + se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
  + se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor 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 şi anexelor.

Art.11.-CIRCULAŢII ŞI ACCESE

-Se vor asigura accese separate pentru locatarii imobilului si pentru clientii spatiilor comerciale

- Accesul carosabil si pietonal se va realiza din strada Valeni .

Art.12.-SPAŢII DE PARCARE

|  |
| --- |
| - parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.  - numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU. |
| - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:  - un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;  - un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;  - un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;  - un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.  - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.  - Pentru locuinte , 1 loc de parcare / apartament |

Art.13.-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-Bransamentele se vor executa obligatoriu subteran.

Electrica - Bransament existent la reteaua locala de Energie Electrica.

Alimentarea cu apă. –Bransament la reteaua locala

Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

Canalizare.bransament la reteaua localitatii

Gaze naturale – Bransament la reteaua locala

Telefonie – Bransament la reteaua lolalitatii

Art.14.-SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

-se va asigura minim 10% spatii verzi

-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

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

- se va realiza o tratare peisagera catre latura ce se invecineaza cu calea ferata

Art.15.-ÎMPREJMUIRI

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile 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 si delimitarea parcelei cu gard viu  
    
SECTIUNEA III

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.16.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**IS/ Lb** - POT max-40%

Art.17.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

**IS/ Lb –**  - CUT max- 2.0

4.3. –C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICAŢII SI CONSTRUCTII AFERENTE-

SUBZONA CAI RUTIERE Cr

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcţiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

- orice constructie permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului drumului

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. b1, b2

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**