

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT UTR N 5 - 2**

**CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE**

**1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe terenul care a generat PUZ in suprafata de 335.00 mp in cadrul **-PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA CAI COMUNICATII RUTIERE IN ZONA INSITUTII SI SERVICII , MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI REGIM ALINIERE SI ALINIAMENT- PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MULTIFUNCTIONAL** pentru imobilul situat pe str. Gheorghe Gr. Cantacuzino , nr. 134.

R.L.U. explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor şi acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 şi Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoţeşte.

**1.2. BAZA LEGALĂ**

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al municipiului , ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul şi R.L.U. existente ale municipiului .

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare

- HGR 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ( inclusiv HGR nr. 490/2011)

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000

- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000

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

- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577/13.08.2010 )

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

**1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiata pentru locuinte si functiuni complementare si cai de comunicatii rutiere.

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul UTR N 5-2 :

- IS- Zona institutii si servicii

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor la nivelul fiecărei subunităţi funcţionale din cadrul unităţii teritoriale de referinţă pe care o formează.

**CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

* Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
* Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

**2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT**

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – imobil multifunctional (magazin comercial la parter, servicii la etaje: salon infrumusetare, sala fitness)

2.1.2. Zona studiată se află în zona reglementari de locuinte cu regim de inaltime mixt si functiuni complementare , cai comunicatii rutiere , conform UTR nr. N 5 zona locuinte cu regim mixt de inaltime si functiuni complemmentare.

**2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA**

**APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu:

- in zona analizata prin plan nu au fost identificate riscuri pentru sanatatea umana;

- zona studiata in cadrul planului mentionat nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata conform legislatiei in vigoare;

- din analiza planului conform criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potentiale prevazute in Anexa I a H.G. nr. 1076 / 2004 s-a constat ca planul nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului si nu prezinta efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat .

**CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ**

Din punct de vedere al zonificării funcţionale, zona studiată se încadrează în:

- ZONĂ INSTITUTII SI SERVICII - IS

**U.T.R. N 5 - 2**

**CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL**

**UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE**

**4.1. IS - Zona institutii si servicii**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- institutii si servicii

a.2. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale sau comerciale

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare , circulatie pietonala

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară, imprejmuiri .

b) Utilizarea funcţională

b.1. Utilizări permise

- SPATII COMERCIALE, servicii personale , Sali sport, tratament, infrumusetare, activitati liberale , spatii financiar bancare, cafenea

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- spaţii plantate cu rol decorativ

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activități manufacturiere ( croitorie returusi , reparatii electronice etc ) , cu condiția ca să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producție;

* Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului constructiei propuse conform HCL 122 / 2016

b.3. Utilizari interzise

- se interzic orice unitati economice de tip productiv care genereaza trafic intens

- se interzic orice amenajari provizorii sau amplasarea de chioscuri pe domeniul public , 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 .

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

-  Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Regimul de aliniere va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de min 11.00 m din ax str. Gh. Gr. Cantacuzino , respectiv min 2,2m de la aliniament

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerea de la limita posterioara a terenului va fi de minim 5 m

- Retragerea de la limita laterala Est va fi de minim 1 m .

- Retragerea de la limita laterala Vest va fi de minim 1 m .

- Distanta intre 2 constructii amplasate pe acelasi lot va fi de minim 3m

- Regim de construire izolat

**c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul carosabil se va realiza din str. Gh. Gr. Cantacuzino

c.2.2. Accese pietonale -

- Accesul pietonal se va realiza din str. Gh. Gr. Cantacuzino

**c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse la retelele existente se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică ,apa si gaze sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Apele reziduale fecaloid – menajere vor fi colectate si evacuate in reteaua de canalizare a localitatii .

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

- nu se permite parcelarea lotului

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-regimul de înălţime maxim propus este S/D+P+2

- Hmax- = 16,0 m;

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiilor de estetică, care au ca obiect

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnuleţelor si acoperişurilor false);

- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);

- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;

- paleta coloristica admisa : pastel , gri sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =60% şi C.U.T. max = 1,80.

Coeficientii de urbanism vor fi raportati la suprafata de teren masurata – 335 mp

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

 -Construcții financiar-bancare

-Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

-În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

 -Construcții comerciale

 -pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

\* un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;

\* un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;

\* un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 m2;

\* un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

 -Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

-La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

-Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Se vor respecta avizele obtinute de la Politia rutiera si Comisia de circulatie a Mun. Ploiesti.

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Pe zona posterioara a terenului (la Nord) se va crea o zona verde de 3-5 m de la limita terenului.

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 15%.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu Hmax=1,2m;

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,0 m .

Proiectat,

arh. Bogdan Georgescu