

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **PUZ – PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE**
* Amplasament: **municipiul PLOIESTI, Str.b-dul BUCURESTI , T38 P556 , 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 in interiorul zonei care a generat PUZ , zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

***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.

.

***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 S12a**

- **M4** - IS/ Lb – Zona MIXTA Institutii si servicii de interes general, locuinte colective ,

- **V1a** – Spatii publice plantate

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

**-ZONA**  **M4** **IS/ Lb -** - **Zona MIXTA Institutii si servicii de interes general locuinte colective cu regim de inaltime P+7 / P+5**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

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, 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

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.

Art.5.-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- în cazul parcelărilor este recomandat ca parcela să aibă minim 1500 mp şi un front la stradă sau drum de incintă de minim 30m.

Art.6.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Retragerea fata de alinaimentul 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 FAŢĂ DE LIMITELE PARCELEI

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

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 ( 30 m )

-P+5 ( 23 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

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. |

Art.13.-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-Bransamentele se vor executa obligatoriu subteran.

Art.14.-SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

-se va asigura minim 5% 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

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

**M4** IS/ Lb - POT max - 40%

Art.17.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

**M4** IS/ Lb - CUT max - 2.0

**ZONA**  **V1a -** - **Spatii publice plantate**

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.- UTILIZĂRI ADMISE

* + spaţii plantate;
  + circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea

spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;

* + mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
  + construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii

pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;

* + adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
  + parcaje.

Art.2.- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

Se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial şi care funcţionează în acest scop; Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a parcului. Clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate.

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale.

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

Se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

SECTIUNEA II

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

-

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-- Conform plansei U3\_Reglementari urbanistice vizata spre neschimbare, cu condiţia asigurarii retragerilor obligatorii conform profilelor transversale corespunzatoare strazilor

adiacente.

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

--Constructiile 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 BUCURESTI prin zona **V1a**

Art.8. Accese pietonale -

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9.. 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 se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

Art.10. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului. Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate.

In cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

Art.11. 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 şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE

CONSTRUCŢIILOR

Art.12. Parcelarea

-Nu se permite divizarea perdelelor de protectie din cadrul parcelei

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-Parter

-Hmax 9m

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

Art.15- Indicatorii urbanistici maximali propusi

POT max— 15 %

CUT max--- 0.3

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-nu se permit spatii de parcare pe spatiile verzi

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

--minim 90% din suprafaţa aferenta zonei functionale va fi amenajata ca spatiu verde

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

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

SECTIUNEA III

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.16.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**V1a** – POT max - 15%

Art.17.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

**V1a** – CUT max - 0.3

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**