



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI , ALINIAMENT , ALINIERE**

Amplasament: **mun.Ploiesti, str.MIHAI BRAVU , NR. 9**

Beneficiari: **GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN**

Proiectant: **S.C. ARHIGEO S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

Data elaborării: **12. 10 . 2017**

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 (broșura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (broșura) - 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 și subzone funcționale –UTR E1a

- **IS/ Lb** - Zona mixtă Instituții și servicii de interes general locuințe

CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

-ZONA IS/ Lb - - Zona mixta Institutii si servicii de interes general locuinte cu regim de inaltime P+2

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte colective , locuinte individuale
- institutii, servicii si comert complementare locuirii
- 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 CONSTRUCTIILOR FATA DE PUNCTELE ACRDINALE

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 DRUMURILE PUBLICE

- Aliniamentul va fi retras la minim 5.9m din axul strazii Mihai Bravu

Art.7.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea fata de aliniamentul la str.Mihai Bravu va fi de minim 1 m

Art.8.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Se propune ca edificabilul sa prezinte urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate

Fata de limita de proprietate din Nord –3.00m- 8.00 m conform plansei de Reglementari Urbanistice

Fata de limita de proprietate din Vest – 0.00m m conform plansei de Reglementari Urbanistice

Fata de limita de proprietate din Est- 2.00m conform plansei de Reglementari Urbanistice

Art.9.-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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.10. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct

În incinta, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar parcarii autovehiculelor
Art.11. Accese pietonale -

- Accesul pietonal va fi separat de accesul carosabil si va avea latime de minim 1m

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.12. Racordarea la rețelele 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.13. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

Art.14. Proprietatea asupra rețelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică, 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 rețelor 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.15. Parcelarea

Nu este permisa parcelarea lotului analizat

Art.16. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+2

-Hmax 16m,

Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, 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. Culorile 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.18- Indicatori urbanistici maximal propusi

IS/ Lb - POT max=60 %
CUT max=1,80

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

Art.19. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate , se vor asigura un coeficient de minim 1,2 locuri parcare pentru fiecare apartament propus.
- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

Art.20. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- se va asigura minim 25% 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.21. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- 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. Împrejurirea laterală și posterioară va avea maxim 2.0m și va fi de preferință opacă

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU