

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **PUZ - PENTRU COMPLEX COMERCIAL LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE P+7+8 Retras - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE (S=8000 mp )**
* Amplasament: **mun. Ploiesti, str. TARGOVISTEI , nr. 4 , NC 142110**
* Beneficiari: **SC REGENCY COMPANY SRL**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: .08 . 2020

**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 N1-a1**

**IS/ L -** **Zona mixta institutii si servicii si locuinte collective**

**CCR** – **Zona cai de comunicatii, subzona cai de comunicatii rutiere**

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

**4.1 - IS/ L -** - **Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective**

1. Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- institutii si servicii

- locuinte colective

a.2. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale , unitati invatamant

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spatii comerciale, spatii administrative aferente acestora

- locuinte colective cu regim mediu de inaltime

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

- sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de vecinatati si fata de căile principale de comunicaţie

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

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie de la a.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

-orice funcţiune de la b.1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie avizata

- spatii comerciale / supermagazine cu conditia sa fie situat situat pana la maxim etaj 2

- sedii administrative si spatii pentru activitati liberale cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

-sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada cu respectarea regulamentului de publicitate al mun. Ploiesti

b.3. Utilizari interzise

-se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente spatiilor comerciale din incinta

-activitati poluante

**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 construcţii comerciale si administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-  Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel putin 2 ore

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 cu modificarile din OMS 994/2018

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va fi conform plansei de Reglementari Urbanistice, pe limita proprietatii

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la strada Targovistei (profil 1-1 tronson principal , si 2-2 tronson secundar) va fi de minim 5m , conform plansei de Reglementari Urbanistice

- Retragerea fata de axul strazii Targovistei (profil 1-1 tronson principal) va fi de minim 16m , conform plansei de Reglementari Urbanistice

- Retragerea fata de axul strazii Targovistei (profil 2-2 tronson secundar) va fi de minim 11,73m , conform plansei de Reglementari Urbanistice

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noiilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor de minim 5 metrii fata de limitele laterale de proprietate Nord si Vest

-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

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

c.2.1. Accese carosabile

Accesul auto se va asigura din strada Targovistei conform solutiei avizate in comisia de circulatie

c.2.2. Accese pietonale -

Se va amenaja acces pietonal din strada Targovistei .

Incinta va fi sistematizata cu alei pietonale.

**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.

- Extinderea retelelor si racordurile nou propuse 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

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

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 electric, iluminat public, gaze, telefonie, canalizare şi apa sunt proprietatea publică , 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.

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

c.4.1. Parcelarea

Se permite dezmembrarea locurilor de parcare pentru a putea fi atribuite viitorilor proprietari

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 admis este = S(D)+P+7+8 retras

H . maxim = 34 m

**Se poate permite realizarea unui subsol tehnic destinat garararii autoturismelor pentru realizarea coeficientului de 1,5 locuri de parcare pentru o unitate locativa.**

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

* + 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.
  + 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.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

**POT = 50 %, CUT = 2,8**

**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

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevãzute locuri de parcare pentru clienţi, dupã cum urmeazã:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru unitãţi de pana la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru unitãţi de 400 ~ 600 m2;

- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 ~ 2.000 m2;

- La acestea se vor adauga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii

- se va asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Pentru constructii cu functiuni mixte ce inglobeaza si locuinte colective si pentru locuinte colective se va asigura minim 25% din suprafata parcelei spatii verzi (care pot fi amenajate ca parcari cu dale inierbate si terase inierbate)

-pentru constructii din sfera institutiilor si serviciilor se vor asigura minim 5% din suprafata parcelei spatii verzi

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

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

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu.

-împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor (laterale si posterioare), cu înălţimea de maxim 2,0 m

**4.2. –CCR - CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERĂ -**

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 , spatii verzi

b.2.-Utilizări permise cu condiţii

- orice constructie permisa cu conditia obtinerii avizului detinatorilor retelelor in zonele de protectiv ale acestora

b.3. –Utilizări interzise

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

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

c.2.1. Accese carosabile

**Pentru strada Targovistei profil 1-1 tronson principal** se va asigura un profil carosabil de 13,80m compus din 2x4,40m parte carosabila, 2x2,5m trotuare pe ambele parti si spatii verzi pana la limitele de proprietati. Si in etapa de perspectiva un profil de 19,0m compus din 2x7,0m parte carosabila, 2x2,5m trotuare pe ambele parti si spatii verzi pana la limitele de proprietati.

**Pentru strada Targovistei profil 2-2 tronson secundar** se va asigura un profil carosabil de 8,50m compus din 2x3,50m parte carosabila, 1x1,5m trotuare pe latura dinspre proprietate si pe partea opusa spatii verzi pana la limitele de proprietate.

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

c.3.1.. Extinderea reţelelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

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

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,8m

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**