



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA LOCUINTE SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA EDIFICARII A TREI CONSTRUCTII, FIECARE CU CATE DOUA LOCUINTE (CUPLATE), P+2+M”**
 - Amplasament: **mun. Ploiesti, str.I. TH. GRIGORE , nr.12**
 - Beneficiari: **S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L.**
 - Proiectant: **SC BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL**
Arh. BOGDAN GEORGESCU
 - Data elaborării: **08.2020**
-

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.

Din punct de vedere ISU, pentru faza PUZ, proiectul nu face obiectul avizării din punct de vedere al HGR nr. 571/2016.

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 și 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 funcționării 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

- UTR N22a

Zona L locuinte

Subzona Lmx – predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. Lmx – zona locuinte predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mixt de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări premise:

- locuinte individuale sau bifamiliale amplasate in sistem izolat
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- constructii anexa:magazii, garaje, foisoare, gratate, piscina
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- echipamente tehnico-edilitare

b.2. Utilizări permise cu condiții:

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19
- Orice funcțiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse cu respectarea regulamentului de publicitate al mun.Ploiesti

b.3. Utilizari interzise:

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele menajere

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale :

- 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;
- 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 ;

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distanței cu încadrarea în articolul anterior, pentru clădiri de locuit și pt cele învecinate;
- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, aliniamentul fiind limita cadastrală cu domeniul public.

c.1.2. Amplasarea față de aliniament:

Se va respecta o retragere de minim 5 m față de aliniamentul str. Prof. ION TH GRIGORE.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei:

- Retragererile laterale vor fi de minim 0.6 m pentru limita Vest a proprietății și variabil 0.6 – 3.0 m pentru limita Est a proprietății, conform planșei de Reglementări Urbanistice iar cea posterioară va fi de minim 2 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- Se va prevedea retragere de 1m față de limita de proprietate de la est (calcan). Pe această zonă se vor amenaja plantatii de protecție;
- Distanța între două construcții amplasate pe același lot va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile:

- Accesul pe amplasament se va asigura din str. str. Prof. ION TH GRIGORE

c.2.2. Accese pietonale:

- Accesul pe amplasament se va asigura din str. str. Prof. ION TH GRIGORE.

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

c.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

- Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, iluminat public, canalizare și apă sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel;

Lucrările enumerate mai sus cu excepția bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică;

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.3.4. Realizarea de utilități în sistem propriu:

- utilizarea de sisteme ecologice de încălzire și prepararea apei calde prin pompe de căldură;
- realizarea de rezervoare de retenție ape pluviale și utilizarea la stropitul gazonului și infiltrarea în sol,
- folosirea panourilor fotovoltaice pentru iluminatul public și individual
- Energie electrică-bransament propus din rețeaua existentă LEA 0,4kV

-Alimentarea cu apă. —bransament propus din rețeaua existentă de apă PEID cu diametrul de 125 mm ce funcționează la presiune de cca. 3.8 bar și rețea publică de canalizare din beton cu dimensiuni de 900/1600 mm.

-Gaze naturale. —bransament propus din conductă de distribuție PE MP DN 63 mm, subterană.

-Salubritate. Contract cu firmă salubritate locală.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizări, terenul va fi deținut în diviziune de viitorii proprietari

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- regimul de înălțime maxim propus este P+2+M

- H max.= 14,0 m;

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect:

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

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

- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

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

- paleta coloristică admisă: pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propuși

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. maxim = 1.5.

Retragerile minime ale edificabilului față de limitele de proprietate :

- Limita proprietate din nord 2m, față de limita posterioară

- Limita proprietate din est 0,6 m, 3,0m, față de limita laterală dreaptă

- Limita proprietate din vest 0,6m, față de limita laterală stângă

- Limita proprietate din sud 5m, față de aliniament stradă

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Se vor asigura 1,2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 20%.

Se vor lua masuri compensatorii daca vor fi interventii la vegetatia inalta existenta pe teren, acestea fiind :

- spatiile neconstruite vor fi înierbate;
- se va planta cate un arbore la fiecare 20mp;
- se va planta cate un arbore la 4 locuri de parcare;
- pe zona de 1 m latime prevazuta intre limita de proprietate de la est (calcan)

si locurile de parcare se vor amenaja plantatii de protectie.

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 sau la drum acces cu H max.=1,8m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU