

DENUMIRE PROIECT: „ELABORARE SI AVIZARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE COLECTIVE CU 5 APARTAMENTE IN REGIM DE INALTIME P+2E”

PROIECT: NR. 07/2020; FAZA DE PROIECT PUZ

**BENEFICIARI: MIHAILESCU TEODOR RAZVAN
MIHAILESCU MIRELA,
MIHAILESCU ALEXANDRA ANA,
MIHAILESCULIVIU,
MIHAILESCU SOFIA,
GRADINARU EUGEN SEBASTIAN,
JUJAN PETRE,
JUJAN GHEORGHITA
Reprezentati legal de MIHAILESCU TEODOR RAZVAN**

AMPLASAMENT: Strada Intrarea Lacauti nr.11, Ploiesti, judetul Prahova

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SEF PROIECT: Urb. Iolanda Negoita

INTOCMIT: Arh. Elena-Daniela Lazar

IANUARIE 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ strada Intrarea Lacauti nr. 11, Ploiesti, judetul Prahova

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

I.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM SI CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII

Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta sa.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului reglementat prin PUZ.

Prezentul Regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, republicat si ale R.L.U. aferent P.U.G. Ploiesti, conform caruia terenul se afla in subzona S2 – L – Zona locuinte; Lm – zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime maxim P+2.

I.2. BAZA LEGALA A DOCUMENTATIEI

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si ale caror prevedeti sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism este intcomita in confromitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- Leagea nr. 50/1991 (completata, modificata si republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- O.G. nr. 43/1997 aprobata prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului
- HGR/1996 republicat

- OMS nr. 994/2018
- PUG Municipiul Ploiesti
- Codul Civil

I.3. DOCUMENTATII APROBATE ANTERIOR ELABORARII PUZ

PUG Municipiul Ploiesti

I.4 DOMENIU DE APLICARE

Teritoriului delimitat in PLANUL DE REGLEMENTARI care face parte integranta din PUZ, este identificat prin adresa strada Intrarea Lacauti nr. 11, Ploiesti, judetul Prahova si prin nr. cadastral 275038, 276316, 276315 si 216982, cu o suprafata de 52 220 mp si este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, in partea nord-vestica a orasului, pe un teren cu urmatoarele vecinatati:

- La nord: Str. Intrarea Lacauti
- La sud: proprietati private
- La est: proprietati private
- La vest: proprietati private

RLU devinde act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele curpinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu mixt.

I.5 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:

Lm1 - zona predominant rezidentiala cu regim de inatlime maxim P+2

I.6 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor.

- Modificarea conditiilor de construire impuse prin prezentul regulament pot avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal/ Plan Urbanistic de Detaliu, conform legislatiei in vigoare, dupa caz.

TITLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

- Dupa caz, arborii al caror amplasament nu permit realizarea lucrarilor de construire prevazute si care pot fi transplantati, vor fi reamplasati, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantari de puieti, in concordanta cu planurile de amenajare peisajera, in amplasamente ce vor fi stabilite de catre autoritatea publica in domeniu.
- Toate constructiile si amenajarile vor fi racordate la retele edilitare. Retelele edilitare vor fi amplasate pe cat posibil in subteran la minim 3,00 m departare de arborii ce urmeaza a fi pastrati.
- Incalzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalatii cu gaz metan sau cu instalatii electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de incalzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.
- Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor vor fi depozitate in containere inchise, selectate in prealabil si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Toate operatiunile de construire, amenajare si exploatare a obiectivelor ce urmeaza a fi realizate sunt supuse reglementarilor si legislatiei in vigoare, privitoare la calitatea constructiei si la siguranta in exploatare.
- In realizarea si exploatarea obiectivelor propuse, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii.
- Sistemul rutier va fi dimensionat si executat in conformitate cu legislatia in vigoare astfel incat sa fie facilitat accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu.
-

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLGATORII

II.3.1. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Cladirea propusa, indiferent de conformitate, functiune, modalitate de amplasare pe parcela vor avea, conform plansei de Reglementari Urbanistice, o retragere de minim 3 m fata de aliniamentul existent al str. Intrarea Lacauti
- Constructiile subterane vor putea fi amplasate si pe aliniamentul stradal, cu conditia ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, sa se realizeze numai in interiorul parcelei si in interiorul suprafetei edificabile. Suprafata superioara finita a acestora va fi tratat unitar cu restul amenajarilor.

II.3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Cladirile vor fi retrase de la limitele parcelelor conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- distantele fata de limitele laterale ale terenului edificabil sunt dupa cum urmeaza:
 - minim 2,00 m fata de limita de proprietate de la vest
 - minim 3,00 m fata de limita de proprietate de la est
 - minim 5,00 m fata de limita de proprietate de la sud
-
- Se vor respecta distantele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- Se vor respecta distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA MODERNIZAREA CIRCULATIEI PUBLICE SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

II.4.1. MODERNIZAREA CIRCULATIILOR PUBLICE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se propune un profil de minim 4,5 m cuprins între 5,35 m și 10 m a str. Intrarea Lacauti.

II.4.2. ACCESE SI CIRCULATII PE PARCELA

- Accesul se va realiza din str. Intrarea Lacauti.

II.4.3. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice sau comunitare.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico edilitare.
- Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare.
- Toate retelele si instalatiile tehnico-edilitare vor fi amplasate pe cat posibil subteran.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

- Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI ILUMINAT PUBLIC

II.7.1. SPATII VERZI

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb între 6 și 10 arbori în perimetrul terenului.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori și arbuști.

II.7.2. IMPREJMUIRI

- Se permit împrejurimi de max 2,5 m spre limitele laterale și de maxim 1,8 m spre strada.

II.7.3. ILUMINATUL PUBLIC

- Iluminatul public și pe parcela poate fi asigurat cu lampi amplasate pe stalpi sau pe construcții.
- Iluminatul exterior se va putea realiza cu lampi cu flux luminos orientat astfel încât să nu deranjeze traficul rutier.

II.7.4. FIRME SI RECLAMA COMERCIALA

- Conformarea firmelor și panourilor suport pentru reclama comercială vor fi puse în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

TITLUL III - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

Lm1 - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime maxim P+2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte individuale;
- locuinte colective;
- servicii profesionale, sociale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- comert de produse alimentare si nealimentare;
- restaurante, baruri, cafenele, cofetarii;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- cabinete medicale, farmacii;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- parcaje subterane, spatii tehnice subterane aferente functionarii imobilelor;
- parcaje la sol si alei carosabile de acces la parcaje;
- alei pietonale si trotuare de garda;
- spatii plantate - scuaruri
- pergole si terase pe stalpi/ in consola, copertine de protectie

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

Sunt admise urmatoarele situatii:

- se admit funcțiuni comerciale, și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- se admit constructii cu functiuni tehnice necesare retelelor edilitare cu respectarea zonei de protectie indicata in specificatiile tehnice (avizele furnizorilor de utilitati urbane);

Art. 3 - Utilizari interzise

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de constructii:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Terenul reglementat are o suprafata totala de 421 mp si forma regulata.
- Se va asigura acces la parcela pe latura de nord, respectiv Str. Intrarea Lacauti.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Dispunerea cladirilor fata de limita terenului adiacenta str. Intrarea Lacauti se va face conform Planului de reglementari, respectand o retragere de min. 3 fata de limita actuala a str. Intrarea Lacauti.
- Alinierea constructiilor va putea fi depasita cu balcoane si console de maxim 1,2 m din planul fatadei;

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Dispunerea cladirilor fata de limitele laterale se va face conform Planului de reglementari dupa cum urmeaza:
 - La nord - min. 3 m
 - La est - min. 3 m
 - La sud - min. 5 m
 - La vest - min. 2 m.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Pe parcela se va realiza o singura cladire.

Art. 8 - Circulatii si accese

- Accesul auto si pietonal se va realiza din str. Intrarea Lacauti, pe latura de Nord a terenului.

- Se propune largirea Str. Intrarea Lacauti in dreptul terenului, ajungand la un profil de 6 m pentru accesul automobilelor pe parcela.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in parcajele special amenajate in interiorul parcelei sau in subsolurile imobilelor, deci in afara circulatiilor sau a spatiilor publice.
- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism.
- Se vor amenaja 6 locuri de parcare conform Avizului Comisiei Municipale pentru Transport si Siguranta Circulatiei nr. BMTU 2041/ 24.09.2020.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Inaltimea la cornisa maxima admisibila este de 10 m.
- Regimul de inaltime la cornisa maxim admis este P+2E.
- Amplasarea noii cladiri va asigura insorirea de minim o ora si jumătate la solstitiul de iarna a tuturor incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate conform OMS 119/2014

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura cladirilor va fi subordonata cerintelor specifice ale functiunilor propuse, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din circulatii publice si din curti semipublice.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Lucrarile de bransament se vor realiza pe cat posibil ingropat, dupa aprobarea proiectelor de bransament de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.
- Toate noile bransamente pentru apa, canalizare, electricitate, telefonie, internet si televiziune vor fi realizate ingropat.
- Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit sau a unitatilor exterioare pentru aer conditionat sau ventilare, in locuri vizibile din circulatiile publice. Se recomanda conectarea cladirilor la unitati centralizate de telecomunicatii, incalzire si ventilare.
- In interiorul parcelei trebuie amenajate spatii pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere, pana la ridicarea lor de utilajele societatile de salubritate. Aceste locuri pot fi amenajate la subsolurile cladirilor sau in spatii inchise special destinate, cu respectarea normelor de igiena si a celor de siguranta la incendiu.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

- Minim 30% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde.
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, circulatii si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate.

Art. 14 - Imprejmuiri

- Imprejmuirile terenului spre limitele laterale si posterioara se vor realiza din materiale opace cu inaltimi de maxim 2 m
- Impremuirea terenului spre str. Intrarea Lacauti vor putea avea o inaltime de max 1,8 m si vor fi decorative sau pot lipsi.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim admis = 50%

POT se va calcula raportat la intreaga suprafata reglementata.

Art. 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp teren

CUT se va calcula raportat la intreaga suprafata reglementata.

Intocmit: urb. Iolanda Negoita