



**PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE**

Arhitect Diplomat **BOGDAN GEORGESCU**
PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+3+4RETRAS - PRIN
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE in
Zona MIXTA INSTITUTII SI SERVICII si LOCUINTE
COLECTIVE**

Amplasament: **mun.Ploiesti, str. Tunari, NR. 1A**

Beneficiari: **S..C. NOVADEX & CA S.R.L.**

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

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 maximi 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 maximi, 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 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 la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completările ulterioare

6.Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

6.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – -locuinte colective si institutii si servicii

2.1.2. Zona studiată se află în afara zonelor protejate.

6.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

U.T.R. E1a

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

6. Zone si subzone funcționale –UTR E10A

- **IS/ L** - IS/ Lb - Zona mixta Institutii si servicii de interes general si locuinte colective

CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

-ZONA IS/ Lb - - Zona mixta Institutii si servicii si locuinte colective

SECȚIUNEA 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, activitati profesionale (proiectare, avocatura, cabinete medicale individuale, etc) cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

-orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Activitati poluante
- Comert la etajele superioare ale imobilului
- Unitati poluante

SECȚIUNEA 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.

- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuintelor 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 impact asupra sănătății populației pentru reducerea distanței

Art.5.-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-nu se propun divizări ale parcelei existente, proprietarii viitori urmand a detine terenul in indiviziune,Se pot atribui spatii de parcare explicit locatarilor

Art.6. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Aliniamentul propus va fi pe limita de proprietate existenta la minim 4.54-4.61m din ax str.Tunari

- Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5 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 Est – 5.00 m

Fata de limita de proprietate din Vest – 5.00 m

Fata de limita de proprietate din Nord - 5.00 m

Art.9.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire, dar nu mai puțin de 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.10. ACCESE CAROSABILE

- Latimea accesului din domeniul public este de minim 6.00m

Art.11. ACCESE PIETONALE -

- Lotul va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime

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 edilitare 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 a statului, 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 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.15- Parcelarea

- Nu se permit divizari ulterioare ale parcelei

Art.16.-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

- P+4

(H max=21 m)

Nota:Avand in vedere dorinta administratiilor publice afectate de reglementarile SEVESO de a solicita societatilor ce genereaza aceste restrictii a lua masuri pentru diminuarea riscului si implicit de actualizare a restrictiilor regimul de inaltime propus la momentul autorizarii oricarei constructii in cadrul zonei functionale se va incadra in regimul de inaltime maxim admis de reglementarile SEVESO de la momentul autorizarii, dar nu mai mult de P+4.

Art.17.-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 și învelitorii, finisaje, gama coloristică, 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. Culoarele 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.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

IS/ Lb - - POT max-40 %

Art.19.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

IS/ Lb - - CUT max-1,8

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

Art.20.- Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru vizitatori

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

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă plus o rezervă de 20%. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

Art.21.-SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

-se va asigura minim 5% 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.22-ÎMPREJMUIRI

-În cazul în care se vor amenaja Împrejmuirile 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.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU