



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMBIL (SUP. ST. 6000 MP)**
- Amplasament: **Mun. Ploiesti, Str. Fortunei, nr. 1, Jud. Prahova**
- Beneficiari: **APOSTOL ALEXANDRU SI APOSTOL LUCIANA**
- Proiectant: **S.C. BIG 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 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 semnătură pentru documentațiile 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 completarile ulterioare

## **6.Zone si subzone funcționale –**

### **- UTR N15 a**

## **Lb - ZONA LOCUINTE COLECTIVE**

## **CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **4.1.**

#### **a) Generalități**

##### **a.1. Funcțiunea dominantă**

- constructii rezidentiale cu regim mediu si mare de inaltime

##### **a.2. Funcțiunile complementare admise**

- comert si servicii
- amenajarea unor activitati liberale
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

#### **b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

##### **b.1. Utilizări permise**

- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmui, etc

##### **b.2. Utilizări permise cu condiții**

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire
- comert, alimentatie publica si servicii doar la parter si etajul 1 al imobilului
- sedii administrative si spatii pentru activitati liberale cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00.

- 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 locuintei propuse

##### **b.3. Utilizari interzise**

- Unitatii industriale poluante, toate categoriile de constructii care nu se incadreaza in zona functionala propusa.

#### **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**

- camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna.
- pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distante.
- 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 puțin una din incaperile de locuit , într-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel puțin 2 ore.

#### c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilul A-A la str.Fortunei de 4,60 m din ax.

#### c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragera fata de aliniamentul str.Fortunei va fi de 5,00 m.

#### c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- În interiorul parcelei pe latura posterioara a fost reglementata o retragere de 3 m, iar pe laturele laterale retrageri de 3 si 5 m.

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

#### c.2.1. Accese carosabile

- Lotul poate fi accesat carosabil din strada Fortunei.

#### c.2.2. Accese pietonale -

- Locuinta colectiva va avea acces pietonal tor din strada Fortunei.

### **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 modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea rețelelor pe drumul existent – strada Fortunei, racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.
- Exista posibilitatea racordarii la toate rețelele necesare în conformiatte cu Plansa de Reglementari Edilitare U.04

c.3.2. 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

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electric, iluminat public, canalizare și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia 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.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

##### **c.4.1. Parcelarea**

- Nu se permit divizari ale lotului aferent locuinței colective.

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

$R_h = S/D + P + 3$  Retras,  $H_{max} = 16$  m (se permite acoperis tip terasă și acoperis tip șarpantă)

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

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, 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. 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.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-- **POT = 50 %**, **CUT = 2,00**

## **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 modificarile si completarile ulterioare

- 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 vor respecta prevederile din studiul de fundamnetare a circulației:

- Accesul în incinta studiată se va amenaja prin racordare simplă la carosabilul existent al strazii Fortunei, prin rază de 6,00 m pe lățimea de 5,50 m. Această racordare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat.

- Strada Fortunei este asfaltată, are lățimea părții carosabile de 5,60 m și este marginită de trotuare. Circulația se desfășoară cu sens unic, dinspre strada Gheorghe Doja spre strada Pietrarilor, conform profilului existent, ce se propune menținut.

- Conform HG 525/ 96 pentru spațiul birouri, conform art 5.1- a) numărul de parcaje necesar pentru această investiție este de 1 loc de parcare.

- Pentru locuințele colective se recomandă un coeficient de 1,5 % locuri de parcare, astfel încât 12 locuri de parcare sunt necesare. Total necesar investiție 13 locuri parcare.

- Imobilul va dispune de demisol sau subsol (după caz) în care se vor amenaja 14 locuri de parcare. În cazul în care se va opta pentru soluția cu subsol, se impune realizarea subsolului 2 pentru Adăpostul ALA.

- Accesul către incinta studiată se va realiza prin racordare simplă cu raze de 6,00 m pe lățimea de 5,50 m.

- Rampa de acces către demisolul/subsolul imobilului, va avea accesibilitate directă din platforma strazii Fortunei, se va amenaja cu panta de maxim 18% și lățimea de 5,50 m. În incinta vor fi prevăzute alei pietonale ce vor asigura circulația pietonală.

- Se vor monta indicatoarele de circulație: Limitare de viteză, interzis a vira la dreapta și Oprire, prin grija beneficiarului.

Pentru strada Fortunei se propune următorul profil:

- 2,8x2 parte carosabilă

- 1,3/1,8 trotuar

- 5 m regim aliniere

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

- se va asigura minim 20% 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

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

- 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 acceptă și delimitarea parcelei cu gard viu.

## **CCr - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

### **a) Generalități**

- a.1. Funcțiunea dominantă
  - Cai de comunicatii rutiere
- a.2. Funcțiunile complementare admise
  - echipare tehnico-edilitară
  - indicatoare rutiere

### **b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

- b.1. Utilizări permise
  - cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare
- b.2. -Utilizări permise cu condiții
  - orice amenajari cu acordul proprietarilor
- b.3. –Utilizări interzise
  - orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

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

### **c.2.1. Accese carosabile**

- Accesul in incinta studiata se va amenaja prin racordare simpla la carosabilul existent al strazii Fortunei, prin raza de 6,00 m pe latimea de 5,50 m. Aceasta racordare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat.
- Strada Fortunei este asfaltata, are latimea partii carosabile de 5,60 m si este rmarginita de trotuare. Circulatia se desfasoara cu sens unic, dinspre strada Gheorghe Doja spre strada Pietrarilor, conform profilului existent, ce se propune mentinut.

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

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

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

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor 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 public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiiri - 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  $H_{max}=1,8m$ .

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**