



ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE FUNCTIUNE DIN ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE ÎN ZONĂ PENTRU INSTITUTII SI SERVICII ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI CLINICI MEDICALE, GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN PLOIEȘTI STR. GH. GR. CANTACUZINO NR. 90

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **UTR V6-1**

#### **1. PRESCRIPTII GENERALE**

##### **1.1. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul delimitat în plansele U2.1, U2.2 și U3 cu linie punctată de culoare galben.

Teritoriul reglementat are o suprafață de 1731 mp și următoarea componență:

- imobil cu NC 121576 – str. Logofat Tautu nr. 1B, în suprafață de 310 mp,
- imobil NC 146474 - str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90, în suprafață de 635 mp,
- imobil cu NC 125852 – str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90,
- imobil cu NC 146600 – str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 92.

##### **1.2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

1.2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General aprobat conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.2.2. Totodată, prezentul regulament se corelează cu prevederile UTR similare ale PUG Ploiești aprobat conform legii, adecvându-se corespunzător cu soluția vizată de prezentul PUZ.

##### **1.3. CONDITII DE APLICARE**

1.3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

1.3.2. 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 de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 1.3.5., precum și în conținutul regulamentului.

1.3.3. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.3.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.

1.3.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în RLU privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

1.3.6. În toate cazurile documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

#### 1.4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

1.4.1. Parcelele noi care se vor defini în cadrul ansamblului propus sunt considerate **construibile direct (se poate autoriza direct)** dacă respectă următoarele condiții:

- Este asigurat accesul direct sau prin servitute în condițiile legii,
- Este asigurată echiparea tehnică edilitară la limita amplasamentului/imobilului – apă, canal, energie electrică, gaze,

1.4.2. Este permisă divizarea unui lot în maxim trei parcele care să îndeplinească fiecare condițiile de constructibilitate. Pentru divizarea în mai mult de patru parcele (inclusiv) se va realiza în mod obligatoriu un PUZ în acest scop.

#### 1.5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

1.5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

1.5.2. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ :

IS –ZONA INSTITUTII SI SERVICII

## 2. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA PROPUSE

### IS – SUBZONA SERVICII MEDICALE

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Reglementarile prevazute mai jos se vor aplica terenurilor identificate in plansa **U3 Reglementari urbanistice – zonificare** cu NC121576 si NC 146474. Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcelele situate in limita de mai sus.

**Funcțiunea dominantă** a zonei este pentru institutii si servicii profesionale sau comerciale – cu precadere servicii medicale care se pot desfasura in cabinete medicale si de medicina dentara care respecta prevederile Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară aprobată prin OMS 1338/31 iulie 2007.

**Funcțiunile complementare** admise sunt următoarele:

- Locuinte;
- Locuinte de serviciu;
- Cai de comunicatii, parcare si constructii si amenajari rutiere;
- Spatii verzi amenajate;
- Constructii tehnico edilitare;
- Spații anexe pentru activități profesionale sau comerciale.

**Ponderea activităților complementare** – calculata fie la nivel de cladire fie la nivelul intregului ansamblu - trebuie să fie de **maximum 50%** din suprafata totală utilă.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE

##### ARTICOLUL 1

##### UTILIZĂRI ADMISE

cladiri cu functiuni pentru servicii medicale si de medicina dentara, cu respectarea prevederilor Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară aprobată prin OMS 1338/31 iulie 2007

constructii si amenajari pentru depozitare, anexe ale cladirilor principale, spatii si amenajari exterioare aferente cladirilor principale, mobilier urban si panotaj outdoor,

signalistica si amenajari rutiere/pietonale.

**ARTICOLUL 2**  
**UTILIZĂRI ADMISE**  
**CU CONDIȚIONĂRI**

spatii anexe pentru activitati profesionale si/sau comerciale in limita a maxim 50% din suprafata utila calculata la nivel de cladire si/sau la nivel de ansamblu,  
locuinte de serviciu situate in cladirile care adapostesc sediile societatilor comerciale pentru a caror salariati sunt realizate si care nu ocupa mai mult de 50% din suprafata utila a cladirii in cauza.

**ARTICOLUL 3**  
**UTILIZĂRI INTERZISE**

activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive, cu exceptia celor din statiile de distributie carburanti,  
orice cladiri si/sau constructii situate pe zonele de protectie si/sau siguranta ale infrastructurii existente pe teren,  
orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate,  
platforme de pre colectare a deseurilor urbane,  
orice activitati care sunt surse de risc tehnologic,  
mentinerea amenajarilor de organizare de santier dupa punere in folosinta a obiectivelor,  
orice amenajari cu caracter provizoriu in spatiile publice, cu exceptia celor care fac subiectul campaniilor publicitare si a comertului de intampinare conex spatiilor interioare autorizate,  
orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din spatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 4**  
**CARACTERISTICI**  
**ALE PARCELELOR**  
**(SUPRAFEȚE,**  
**FORME,**  
**DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate prevazute in cap 1.4 pct 1.4.1.  
Unghiul format de aliniament cu fiecare dintre limitele laterale ale parcelei trebuie să fie cuprins între 75° și 105°.  
Forma parcelei, pe cât posibil regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni minime, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

**ARTICOLUL 5**  
**AMPLASAREA**  
**CLĂDIRILOR FAȚĂ**  
**DE ALINIAMENT**

conform plansei **U2 Reglementari urbanistice – zonificare** vizata spre neschimbare, cu condiția asigurarii retragerilor obligatorii specificate.

**ARTICOLUL 6**  
**AMPLASAREA**  
**CLĂDIRILOR FAȚĂ**  
**DE LIMITELE**  
**LATERALE ȘI**  
**POSTERIOARE ALE**  
**PARCELELOR**

conform plansei **U2 Reglementari urbanistice – zonificare** vizata spre neschimbare, cu următoarele condiții:

- se va respecta edificabilul marcat pe plansa U2;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind servitutile.

**ARTICOLUL 7**  
**AMPLASAREA**  
**CLĂDIRILOR UNELE**  
**FAȚĂ DE ALTELE PE**  
**ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;

Distanța se poate reduce la 1/3, dacă nu sunt accese în clădire sau/si dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente ce necesită lumina naturală pe fațadele orientate către clădirea învecinată.

**ARTICOLUL 8**  
**CIRCULAȚII ȘI**  
**ACCES**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil între 4,0 și 7,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele în cazul acceselor destinate aprovizionării;

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

**ARTICOLUL 9**  
**STAȚIONAREA**  
**AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice cu excepția unui loc de staționare pentru autovehiculul pentru evacuarea deșeurilor medicale și care va funcționa pe baza de programare;

Sunt interzise parcarile pentru autovehicule cu gabarit mare pe limitele laterale vizibile din circulațiile publice adiacente parcelei.

**ARTICOLUL 10**  
**ÎNĂLȚIMEA**  
**MAXIMĂ**  
**ADMISIBILĂ A**

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi S/D+P+2 cu o înălțime maximă de 15,0 metri la atic/coama;

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului sau o supanță înscrisă în volumul de bază, pentru ambele cazuri suprafața construită a

## **CLĂDIRILOR**

acestora va fi de maxim 60% din suprafata construita a parterului .

Se admite realizarea etajului 3 retras cu conditia respectarii cumulativ a urmatoarelor conditii:

- suprafata construita a etajului retras sa fie maxim 60% din suprafata construita a parterului si
- retragerile minime sa fie realizate pe toate laturile si sa fie mai mari sau egale cu înaltimea libera a fatadei etajului retras.

## **ARTICOLUL 11**

Volumele construite vor fi simple;

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Fatadele posterioare si laterale se vor trata arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

Fatada principala a corpului de cladire situat la strada va fi vitrata în proportie de cel puțin 50% si va prezenta elemente de tratare compozitionala;

Nu se admite montajul pe fatada principala a unitatilor exterioare de aer conditionat.

## **ARTICOLUL 12**

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice preexistente – autorizarea cladirilor nu se va putea efectua decat daca terenul este viabilizat (la limita imobilului sunt toate rețelele de utilitati necesare functionarii obiectivului propus: apa, canal, en. electrica si gaze);

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Se interzice realizarea de camine de apa sau canal pe trotuare, în afara perimetrului parcelei. Acestea se vor amplasa în limita incintei, la o distanta de maxim 1,0 m de împrejurirea la strada;

Contoarele sau alte echipamente de masurare individuala a consumurilor de utilitati publice se vor amplasa la limita aliniamentului, în planul împrejuririi, în firide sau nise special amenajate, astfel încat sa fie accesibile citirii din domeniul public. Exceptiile sunt determinate de reglementari cu caracter special al operatorilor/administratorilor de utilitati, reglementari aprobate conform legii.

## **ARTICOLUL 13**

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, în sensul în care suprafețele pavate să nu depășească 60% din suprafața liberă a terenului, fără construcții.

**ARTICOLUL 14**  
**ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,20 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;  
Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri;  
Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului – din domeniul public;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI E UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15**  
**PROCENT MAXIM**  
**DE OCUPARE A**  
**TERENULUI (POT)**

**P.O.T. maxim = 50%**

**ARTICOLUL 16**  
**COEFICIENT**  
**MAXIM DE**  
**UTILIZARE A**  
**TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 1,26 [mp. Scd / mp. teren]**

## CCRp – SUBZONA PARCARI ORASENESTI

### **GENERALITATI:**

Reglementarile prevazute mai jos se vor aplica terenurilor identificate in plansa U3\_Reglementari urbanistice – zonificare cu NC 125852 si NC 146600.

### **CARACTERUL**

### **ZONEI**

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcelele situate in limita de mai sus.

Funcțiunea dominantă a zonei este CAI DE COMUNICATII RUTIERE subzona PARCARI ORASENESTI.

**Se mentin prevedrile RLU aferent PUG Ploiesti in vigoare cu exceptia interdictiei temporare de construire care se ridica justificata de dispozitiile PMUD Ploiesti aprobat**

**Intocmit,**

**Arh. Urb. Simona Munteanu**

IANUARIE 2022