



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05  
**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **P.U.Z. – SCHIMBARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**
- Amplasament: **Mun. Ploiesti, str. Doctor Carol Davila nr.18, jud. Prahova**
- Beneficiari: **S.C. BAUPARTNER S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**  
**Arh. Bogdan Georgescu**

## **CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament a fost intocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ -zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

### **2. Corelari cu alte documentatii**

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliaza, actualizeaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinatii.

### **3. Conditii de aplicare**

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum si o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate in vigoare si le detaliaza. Prezentul regulament respecta prevederile Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, si preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevazute prin acestea.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum si in continutul RLU.

### **4. Derogari de la prevederile Regulamentului**

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone functionale, functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelari in mai mult de 3 loturi construibile.

4.2. Modalitatea de autorizare in cazul derogarilor va respecta pasii necesari pentru elaborarea, avizarea si aprobarea planurile urbanistice zonale, fiind reglementati de Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

### **5. Baza legala a elaborarii**

**Legea nr. 350/2001**, privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile ulterioare;

**HGR NR. 525/1996**, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

**Ordinui 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 si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000;

- **Legea nr. 50/1991**, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile completarile ulterioare;

**Hotararea RUR nr. 101/29.07.2010** — pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea 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 si completarile ulterioare.

## **6. Zone si subzone functionale**

### **- UTR N2 A**

## **Lb - ZONA LOCUINTE COLECTIVE**

## **CAPITOLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE**

### **4.1.**

#### **a) Generalitati**

##### **a.1. Functiunea dominanta:**

- constructii rezidentiale cu regim mediu si mare de inaltime.

##### **a.2. Functiunile complementare admise:**

- comert si servicii,
- amenajarea unor activitati liberale,
- Circulatie rutiera, spatii parcare,
- Spatii verzi amenajate, echipare edilitara.

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

##### **b.1. Utilizari permise:**

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

##### **b.2. Utilizari permise cu conditii:**

- 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 functiune de la b.1. cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice cu raze de minim 6.00m.
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintei colective propuse.

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

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

#### **c) Conditile de amplasare si conformare a constructiilor**

##### **c.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

###### **c.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale:**

- camerele de locuit vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna.

- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte sau se va elabora studiu de insorire asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei.
- 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 putin una din incaperile de locuit, intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel putin 2 ore.

#### c.1.2.1. Amplasarea fata de drumurile publice:

Aliniamentul va respecta profilul 3-3 la str.Ovidiu de 4,50 m din ax si profilul 2-2 la str. Ovidiu de 6,45 m si profilul 1-1 la strada Crisan de 8,6 m.

#### c.1.2.2. Amplasarea fata de aliniament:

- Retragera edificabilului fata de aliniamentul str.Ovidiu va fi conform profil 2-2 si 3-3 de 3,00 m si conform profilului 1-1 la strada Crisan va fi tot de 3 m.

#### c.1.3. Amplasarea in interiorul parcelei:

- In interiorul parcelei, pe latura posterioara a fost reglementata o retragere a edificabilului de 5 m, iar pe laturele laterale retrageri de 2 si 5 m.

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

#### c.2.1. Accese carosabile

- Lotul poate fi accesat carosabil din strada Crisan cu raze de racordare de minim 6.00m.

#### c.2.2. Accese pietonale

- Locuinta colectiva poate avea acces pietonal atat din trotuarul strazii Crisan, cat si din cel al strazii Ovidiu.

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

c.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente cf. Articolului 27 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea retelelor pe drumul existent – strada Ovidiu, conform plansei de reglementari edilitare, racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

- Exista posibilitatea racordarii la toate retelele necesare in conformitate cu Plansa de Reglementari Edilitare U.04.

c.3.2. Realizarea de retele edilitare - Articolul 28 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire.

c.3.3. Proprietatea asupra retelelor edilitare - Articolul 29 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Retelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare si apa sunt proprietate publica, daca legea nu dispune altfel.
- Lucrarile enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.
- Indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calitatii in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

#### **c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

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

- Nu se permit divizari ale lotului aferent locuintei colective.

c.4.2. Inaltimea constructiilor - Articolul 31 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

$R_h = S/D + P + 4 + 5$  Retras,  $H_{max} = 24$  m (se permite acoperis tip terasa si acoperis tip sarpanta).

c.4.3. Aspectul exterior al constructiilor - Articolul 32 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiei propuse cu cele existente din punct de vedere: ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica etc.;
- Aspectul exterior al constructiei se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari;
- Volumetria trebuie sa fie echilibrata, corelata cu obiectivele vecine, dar nefiind inlaturata nici tratata in contrast;
- Nu se vor autoriza constructiile al caror aspect exterior depreciaza aspectul general al zonei.
- Fatadele laterale/posterioara ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistentă mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament etc.) trebuie integrate in volumul constructiei sau al imprejurimilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.
- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi in relatie de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri.
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte.
- se vor folosi materiale de exterior de buna calitate.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

c.4.4. Indicatorii urbanistici maximali propusi

- **POT = 50%, CUT = 1,8**

#### **c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

- se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru fiecare apartament care va deseui o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

Se vor respecta prevederile din studiul de fundamnetare a circulatiei: profil 3-3 se propune realizarea unui carosabil de 5,50 m si unui trotuar de 1,00 m.

c.5.2. Spatii verzi si plantate - Articolul 34 din RGU. aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

- se va asigura minim 20% spatii verzi.

- spatiile neconstruite vor fi inierbate si 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. Imprejmuiri - Articolul 35 din RGU.

- In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate in mod unitar in intreaga zona, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu.

#### **CCr - ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERA**

##### **a) Generalitati**

a.1. Functiunea dominanta:

- Cai de comunicatii rutiere.

a.2. Functiunile complementare admise:

- echipare tehnico-edilitara,

- indicatoare rutiere.

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

b.1.Utilizari permise:

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

b.2.-Utilizari permise cu conditii:

- orice amenajari cu acordul proprietarilor

### b.3. –Utilizari interzise

- orice alt tip de activitati cu exceptia 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 Crisan, prin raza de 6,00m pe latimea de 6,00m. Aceasta racordare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat.

- Strada Crisan este astfaltata, in zona studiata are latimea partii carosabile de minim 6,80 m si este marginita de trotuare sau spatii verzi, circulatie desfasurandu-se cu sens unic.

#### **Strada Crisan**

- se propune mentinerea profilului 1-1 prezentat si pastrarea circulatiei cu sens unic.

#### **Strada Ovidiu**

- conform profil 2-2 existent se propune mentinerea carosabilului, a trotuarelor si a spatiului verde de pe ambele parti.

- conform profil 3-3 se doreste rezervarea de teren din proprietatea reglementata pentru largirea propusa.

## c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

c.3.1. Extinderea retelelor publice de echipare edilitara existente - Articolul 27 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

c.3.3. Proprietatea asupra retelelor edilitare - Articolul 29 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Retelele de alimentare cu energie electrica si apa sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile enumerate mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Imprejmuiri - Articolul 35 din RGU, aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

- imprejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu  $H_{max}=1,8m$ .

