



PROIECTARE LOCUINTE • HOTELURI RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, str. SOS NORDULUI, nr. 5: 0722- 58.88.05

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMBIL LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+5 ETAJE (ZONA STUDIATA 5.500 mp)**
- Amplasament: **Str. Postei nr. 52, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA**
- Beneficiari: **OPREA FLORIN**
- 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 delimitata 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 maximali 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 maximali, 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, republicata cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - 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 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 E01a

IS / Lb - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / 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

- Activitati poluante

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 distantei.

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilul a-a la str.Ion Creanga de 5,8 m din ax, b-b la str.Postei de 9.5 m din ax.

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul str. Ion Creanga va fi de 5 m, iar fata de str. Postei va fi 5 m.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Toate laturile terenului se constituie in regim de aliniere nemaifiind necesare alte reglementari, pentru latura posterioara si laterala stanga se va respecta retragerea de 5 m din planșa de reglementari urbanistice. In situatia realizarii mai multor corpuri de cladiri se va respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai puțin in baza unui studiu de insorire

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul principal in incinta studiata se va realiza din strada Ion Creanga, prin racordare simpla cu raze de 6,00 m pe latimea de 6,50 m. Rampa de acces catre demisolul imobilului, va avea accesibilitate directa din platforma carosabila din incinta, se va amenaja cu panta de maxim 18% si latimea de 5,00 m.
- pentru apartamente se recomanda un coeficient de 1,5 % locuri de parcare, astfel incat 23 locuri de parcare sunt necesare. Pentru investitia prezenta au fost asigurate un nr. De 25 locuri de parcare.

c.2.2. Accese pietonale

- Locuinta colectiva va avea acces separat fata de functiunile comerciale, direct din trotuarul domeniului public.

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 rețelilor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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 ediliatre propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, iluminat public, canalizare și apă sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu excepția 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 divizări 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.

- IS / Lb - $R_h \max = S/D + P + 5$, $H \max = 23 \text{ m}$

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. 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 bransament, 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 max = 40%**

- **CUT max = 2,5**

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.

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

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

Funcțiunile comerciale sau de servicii vor avea asigurate locuri de parcare suplimentar

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

. Construcții comerciale

. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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% spatii verzi

-spatiile 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.

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile 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 si 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 principal in incinta studiata se va realiza din strada Ion Creanga, prin racordare simpla cu raze de 6,00 m pe latimea de 6,50 m. Rampa de acces catre demisolul imobilului, va avea accesibilitate directa din platforma carosabila din incinta, se va amenaja cu panta de maxim 18% si latimea de 5,00 m.

- Strada Postei: Este asfaltata, in zona studiata, are latimea partii carosabile de 8,30 m si este marqinita de trotuare.

- Strada Ion Creanga: Este asfaltata, in zona studiata, are latimea partii carosabile de 6,00 m si este rnarginita de trotuare

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 publică cu excepția bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

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

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

