

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE” ÎN
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ” PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE SOCIALE**

Proiect Nr. 42 / oct. 20103

BENEFICIAR:
PRIMĂRIA MUNCIPULUI PLOIEȘTI

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. ARHIZANEPLAN S.R.L.
str. Rudului nr. 76, Ploiești
drd. arh. Andreea Aluchi

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE” ÎN
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ” PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE SOCIALE
Amplasament : Municipiul Ploiești, str. Lucernei nr. 1
Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

PARTEA I – a. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona parcelei studiate, aparținând UTR nr. N-19 din cadrul municipiului Ploiești.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate - ale municipiului Ploiești.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism** – indicativ GM-007-2000, aprobat prin **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000** (broșură)
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului și urbanism (MO nr. 47/19.01.2011)

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului și care au fost luate în considerație :

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUG + RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999
- PUZ - „Demolare construcții existente și construire ansamblu rezidențial”, pr. nr. 192/03.2007 – autor : SC PROSOCO SRL (arh. Victor Socoleanu; beneficiar : SC TRIUMF CONSTRUCT SRL București
- Documentație fotografică, deplasări pe teren
- Proiect de specialitate – drumuri
- Informații din avizele administratorilor de utilități, drumuri, etc.

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat.

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de **32535 mp** și face parte din **UTR nr. N-19**.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

PARTEA a II – a. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Pe teritoriul studiat nu au fost evidențiate zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate și nici zone care să cuprindă valori de patrimoniu construit pentru care este necesară obținerea de avize specifice sau care să necesite măsuri speciale de protecție în sensul art. 8 și 9 din RGU.

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

5.1. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.2. Referitor expunerea la riscuri tehnologice, sau executarea de construcții în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și a condițiilor din avizele administratorilor de utilități din zonă.

PARTEA a III-a. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

6. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- „L” - **zona rezidențială cu clădiri P, P+1**, subzone :
 - „Lm” - locuințe mici și locuințe colective
 - „CCr” - căi de comunicație rutieră
 - „P” - spații verzi (pentru recreere și protecție față de vecinătăți nocive)

PARTEA a IV-a. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

- „L” – zona locuințe și funcțiuni complementare
 - subzona „Lm” - locuințe mici și locuințe colective
 - subzona „CCr” – căi de comunicație rutieră
 - subzona „P” – spații verzi (pentru recreere și protecție)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații carosabile și pietonale, parcuri
- spații verzi
- rețele tehnico-edilitare

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- locuințe individuale înșiruite, în regim parter

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- nu e cazul

Art. 6. Utilizări interzise

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni

Art. 7. Interdicții temporare

- nu e cazul

Art. 8. Interdicții permanente

- orice fel de construcții în zonele de protecție a lucrărilor și rețelilor tehnico-edilitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9. Orientarea față de punctele cardinale

Conform art.17 din RGU și anexa 3 :

- evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Art. 10. Amplasarea față de drumurile publice

- față de drumurile cu 2 fire :
 - 7,50 m / ax (profil „a – a”)
- față de drumurile cu sens unic, cu parcare pe una din părți :
 - 6,00 m, respectiv 9,00 m / ax (profil „b – b”, respectiv „b¹ – b¹”)
 - 5,75 m / ax (profil „c – c”)

Art. 11. Amplasarea față de aliniament

- 3,00 m / aliniamentul la toate profilurile propuse

Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul (locuințe înșiruite, cuplate pe 3 laturi)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13. Accese carosabile

Art. 14. Accese pietonale

- Drumurile colectoare (2 fire) și cele cu sens unic se vor executa conform proiectului de specialitate și profilurilor transversale prezentate în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE, astfel :
 - ▶ Pentru drumurile colectoare se propune profilul „a – a” (9,0 m între aliniamente) :
 - 7,0 m : parte carosabilă
 - 2 x 1,0 m : trotuar
 - ▶ Pentru drumurile cu sens unic se propun profilurile „b – b”, respectiv „b¹ – b¹”, funcție de poziția locurilor de parcare (9,0 m între aliniamente), astfel :
 - 4,0 m : parte carosabilă
 - 3,0 m : parcare (pe partea stângă sau dreaptă)
 - 2 x 1,0 m : trotuar
 - ▶ Pentru accesul la cele 4 loturi din extremitatea sud-estică a incintei, se propune profilul „c – c” :
 - 3,5 m : parte carosabilă
 - 1,0 m : trotuar pe partea locuințelor

Art. 15. Parcaje, garaie

- amplasare în cadrul cartierului :
 - înșirate, de-a lungul drumurilor cu sens unic (pe partea opusă a sensului de mers)
 - grupate, în extremitatea sud-estică a incintei, paralel cu str. Lucernei

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- zona studiată dispune de echipare tehnico – edilitară completă
- cartierul va fi racordat la rețelele din zonă, conform proiect specialitate

Art. 17. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 28 din RGU

- se vor executa lucrări de echipare edilitară pe fiecare din drumurile interioare proiectate, prin extinderea rețelelor existente în zonă
- se va asigura evacuarea apelor meteorice
- se va asigura iluminatul nocturn al cartierului

Art. 18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU

- lucrările tehnico-edilitare realizate în condițiile art. 16 și 28 din RGU trec în proprietate publică și se administrează conform legii

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19. Parcelarea

- au rezultat 250 loturi construibile (locuințe sociale, în sistem înșiruit și cuplate pe 3 laturi)

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

- regim maxim de înălțime : parter

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

- adecvate funcțiunii (locuințe de necesitate)

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului (conform PUG și RLU, pentru UTR nr. N - 19) :

- **POT : 50%**
- **CUT : 1,5**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

Art. 23. Spații verzi

- se vor amenaja spații verzi pentru recreere și plantații de protecție spre vecinătățile cu nocivități

Art. 24. Împrejurii

Conform art. 35 din R.G.U. și RLU

- transparente spre aliniament și laterale, cu înălțime de maximum 1,80 m
- împrejurii vor fi amplasate la :
 - o 4,5 m față de axul drumurilor cu 2 sensuri („a – a”)
 - o 3,0 m, respectiv 6,0 m / axul drumurilor cu 1 sens („b – b”, respectiv „b¹ – b¹”)
 - o 2,75 m / ax drum 1 sens – fundătură („c – c”)

PARTEA a V-a. - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR NR. N - 19

Întocmit,
drd. arh. Andreea Aluchi