**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR V6**

**T ITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE**

**ARTICOLUL 1**

**DOMENIUL DE APLICARE**

**ARTICOLUL 2**

**CONDIŢII DE APLICARE**

**ARTICOLUL 3**

**DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “Ridicare restrictie de construire fara modificare regim aliniere – str. Torcatori Nr15 situat in Mun. Ploiesti,se aplica teritoriului delimitat cu linie albastra intrerupta in plan **Reglementari propuse** care face parte integranta din documentatia de urbanism mentionata mai sus pentru imobilul Torcatori nr. 15

Parcela care a generat studiul este identificata prin urmatoarele vecinatati:

**La Nord** – proprietatea CocosRamona Msi Alin M, Bohiltea Elisabeta– str. Torcatorinr.13 ;

**La Vest** – strada. Torcatori;

**La Sud** – proprietatea m.d.Ciobanu Isabelle Gabriela;

**La Est** – proprietatea Domnica Luminita,Buriana Vasile si Gemila,din str.Vasilew Goldis .

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei descrise la art. 1

preia prevederile Regulamentului General de Urbanism şi le detaliază.

2.2. Prezentul regulament are un **caracter director**. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în conţinutul regulamentului sau prevazute expres de lege.

3.1. **Prin** derogare **se înţelege modificarea condiţiilor de construire:** funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT.

3.2. **Derogări** de la prevederile prezentului regulament sunt admise

numai în următoarele situaţii**:**

- condiţii dificile de fundare;

- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului

3.3. În toate cazurile documentaţiile de urbanism elaborate in scopul aprobarii derogarilor se vor supune aprobării conform legislaţiei în vigoare.

**ARTICOLUL 4**

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR ARTICOLUL 5**

**DIVIZIUNEA TERENULUI**

**IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

4.1. Parcelela este considerata construibila direct dacă respectă condiţiile de construibilitate prevazute in prezentul regulament.

5.1. Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

(1) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;

(2) regimul de construire (continuu, discontinuu); (3) înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea

prevederilor regulamentului şi este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

5.2. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

**Is** – Institutii si servicii de interes general

**Isr** – Institutii si servicii de interes general cu restictii intocmire

PUZ/PUD

**Isr – subzona Institutii si servicii de interes general cu restictii intocmire PUZ/PUD**

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Reglementarile prevazute mai jos se va aplica terenului situat la adresa Torcatori nr15.

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcelela mentionata mai sus.

Functiunea dominanta a zonei este pentru institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din :

institutii publice si servicii si dotari de interes general, cu

regim mixt de inaltime;

institutii publice si servicii si dotari aferente zonelor de locuit. Functiunile complementare admise sunt:

locuinte colective cu regim de inaltime mediu,

cai de circulatie pietonala,

spatii verzi, scuaruri.

**SECTIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE**

**ARTICOLUL 6**

**UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

locuinte colective cu regim mediu de inaltime,

cai de circulatie carosabila si pietonale,

platforme de parcare,

spatii verzi amenajate.

**ARTICOLUL 7**

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII**

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al Primariei municipiului Ploiesti.

Se admite amplasarea de anexe gospodaresti cu regim de inaltime P

si cu suprafata de maxim 100 mp.

**ARTICOLUL 8**

**UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice unitati economice de tip productiv si care genereaza trafic foarte intens.

Se interzic orice amenajari provizorii sau amplasarea de chioscuri exceptie facand doar amplasamentele aprobate conform legii.

Se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute si de

protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare.

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

**ARTICOLUL 9**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME,**

Se consideră construibile parcelele care au suprafaţa de minim 150 mp şi 12,00m front la strada in cazul regimul de construire discontinuu si 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înşiruite) si pentru care adâncimea parcelei trebuie

**DIMENSIUNI)** să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

In conditiile parcelarului preexistent, daca se comaseaza doua sau mai multe parcele, conditia de construibilitate a parcelei rezultate referitoare la raportul dintre latime si adancime nu se mai aplica

daca celelalte conditii sunt indeplinite simultan (suprafata si front).

**ARTICOLUL 10**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Se va respecta alininierea prevazuta conform plansei

**A 5\_Reglementari propuse** vizata spre neschimbare, si anume:

pentru strada Torcatori, se propune o retragere minima de

7,0 metri din axul strazii, asigurand un profil minim intre fronturile laterale construite de 14,0 metri – profil transversal 1 – 1.

In cazul fronturilor retrase faţă de aliniament se va respecta

corelarea dintre prospectul strazii si inaltimea la cornisa a fatadei spre strada, si anume inaltimea constructiei la cornisa spre strada va fi maxim egala cu distanta intre fronturile construite

corespunzatoare.

**ARTICOLUL 11**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE**

**PARCELELOR**

Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioara determinate de respectarea servitutilor impuse prin Codul Civil.

**ARTICOLUL 12**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Distantele minime intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela vor fi egale cu 1/3 din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 metri.

Simultan, amplasarea constructiilor in interiorul parcelei vor trebui sa respecte normele de prevenire a incendiilor si sa permita accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu si de forta

majora/calamitate.

**ARTICOLUL 13**

**CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

Se va asigura acces carosabil separat de cel pietonal.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanţa dintre clădire şi una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

Se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şipentruaccesedeserviciu.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile

publice a persoanelor cu handicap locomotor.

**ARTICOLUL 14**

**STAŢIONAREA**

**AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi 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.

**ARTICOLUL 15**

**ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Inălţimea maximă a clădirilor admise va fi de 6,0 metri la cornisa

(P).

Inaltimea la cornisa a fatadelor orientate catre strada va fi maxim 4,50,egala cu distanta intre fronturile opuse construite corespunzatoare –

vezi profilele transversale in plansa **Reglementari propuse**.

**ARTICOLUL 16**

**ASPECTUL EXTERIOR AL**

**CLĂDIRILOR**

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerinţelor de coerenţă a secvenţelor particulare de ţesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană. Aceasta va ţine seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte:

*volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării,

controlul imaginii din toate direcţiile din care volumul este perceput în relaţie cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidenţierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

 *arhitec tura f aţadelo r* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al

liniilor de forţă verticale şi orizontale şi ca frecvenţă a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătăţile imediate ca proporţii ale elementelor arhitecturale, ca relief al faţadei, ca transparenţă a balustradelor balcoanelor şi logiilor, etc.;

  *materiale de construcţie* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcţiei iniţiale în caz de refacere şi extindere;

 *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianţei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului faţadelor etc.

Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare.

Aspectul clădirilor, reclamelor şi elementelor de mobilier urban va fi

subordonat cerinţelor specifice zonei centrale.

se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

se va urmari mentinerea raportului traditional plin- gol chiar

si in cazul fatadelor cortina.

**ARTICOLUL 17**

**CONDIŢII DE ECHIPARE**

**EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice in canalizatii subterane. Aparatele si caminele de contorizare a consumurilor individuale se vor amplasa in interiorul proprietatii la o distanta maxima de 1,0 m sau in nise realizate pe fatadele situate pe aliniament si/sau imprejmuirea la strada.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de

telecomunicaţii.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheţii în spaţiile pietonale. Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor

TV.

**ARTICOLUL 18**

**SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII**

**PLANTATE**

Se vor asigura suprafetele minime obligatorii conform anexei 6 la

RGU (GM – 007 – 2000) in functie de destinatia cladirii.

Spaţiile vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.

In grădinile de faţadă minim 10% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va

fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi

vor fi delimitate pe cat posibil cu un gard viu de 1,20 metri înălţime.

**ARTICOLUL 19**

**ÎMPREJMUIRI**

Imprejmuirile sunt existente,fiind transparente şi să aibă un soclu opac de

maxim 0,80 metri către stradă.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI E UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 20**

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

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

**ARTICOLUL 21**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**(CUT)**

**CUT maxim = 8 mp. ADC / mp. teren**

Valorile indicilor urbanistici de la art. 20 si la art. 21 se aplică unei parcele, după formulele:

POT=Ac/Stx100 (%) CUT=Acd/St

unde: St –suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în Cartea funciară şi cadastru)