

# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU  
AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI SEDIU PROFESIONAL**  
municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 59

**Pr. nr. 56 / oct. 2017**

Beneficiar : **PETCU NICOLAE**

ELABORATOR (PROIECTANT)  
**SC ARHIZANE PLAN SRL**  
str. Rudului nr. 76, Ploiești  
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI SEDIU PROFESIONAL**

Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 59

Beneficiar : **PETCU NICOLAE**

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii în cadrul parcelei ce face obiectul PUZ – aparținând UTR – N – 17 A.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele parcelei studiate în PUZ (8839 mp).

1.2. 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.

1.3.. 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 RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - 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 și completările ulterioare
- **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 Urbanistilor 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 amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru PUZ sc. 1 : 1000 (PFA Adrian Cojocaru Cojocaru), vizat de OCPI Ph.
- PUG+RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 665/23.06.2017 eliberat de Primăria Municipiului Ploiești, Avizul CTATU Ploiești nr. 077/26.09.2017 și Avizul Arh. Șef nr. 014/26.9.2017
- Informații din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă aprobat cu HCL nr. 163/30.05.2016
- Documentațiile urbanistice aprobate în zonă
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată aparținând UTR – N – 17 A.

Prezenta documentație are ca obiect : < ridicare restricție de construire și atribuire indicatori urbanistici pentru amplasare locuință și sediu profesional > pe un teren situat în Cartierul Bereasca în intersecția dintre str. Ștrandului (DN 1B), Centura de Est (DN 1A) și breteaua de legătură dintre acestea, respectiv adiacent benzinăriei PETROM.

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.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – locuință și sediu profesional – corespunde prevederilor PUG și poziționării amplasamentului în cadrul rețelei de drumuri a municipiului.

4.2. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice și verificate Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare 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.

5.3. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

### III. ZONAREA FUNCTIONALA

„IS” – „INSTITUȚII ȘI SERVICII”

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – „INSTITUȚII ȘI SERVICII”

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- „cu funcțiuni complexe” – „IScx”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- construcții rezidențiale
- servicii profesionale
- circulații
- echipare edilitară
- zone plantate
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- semnalistică

## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- construcții în regim de amplasare : **izolat**
- locuințe
- sedii administrative/birouri
- alei carosabile și pietonale, parcări aferente funcțiunilor admise
- utilități
- spații verzi (decorative și plantații de protecție)
- împrejmuiri perimetrale și despărțitoare
- panouri publicitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- orice altă modificare privind retragerile față de drumurile naționale din zona studiată se va face exclusiv în baza unui Studiu de circulație și cu obținerea avizelor eferente acestuia.

Art. 6 - Interdicții temporare

- autorizarea construcțiilor va fi permisă concomitent sau după amenajarea accesului în incintă și asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

Art. 7 - Utilizări interzise

- unități economice poluante și care generează trafic intens
- parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul în afara incintei

### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### *Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale*

Conform Anexa nr. 2 la RGU, se recomandă :

- evitarea orientării spre nord a dormitoarelor
- orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

#### *Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice*

- 26,00 m / ax str. Ștrandului / DN 1B (profil propus „A – A”)
- 31,00 m / ax Centura de Est / DN 1A (profil propus „a – a”)
- 27,85 m / ax breteaua de legătură (profil propus „b – b”)

#### *Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum*

- 13,00 m / noul aliniament la str. Ștrandului / DN 1B (profil propus „A – A”)
- 18,00 m / noul aliniament la Centura de est / DN 1A (profil propus „a – a”)  
sau 22,00 m de la margine carosabil existent (conform Studiu circulație)
- variabil / aliniament existent la breteaua de legătură (profil „b – b”)

#### *Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei*

- 5,00 m / benzinăria PETROM
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu < de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a echipajelor de salvare.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### *Art. 12 - Accese carosabile*

● Accesul în incintă se va efectua din str. Ștrandului în dreptul km 9 + 915 stg., prin racordare la carosabilul DN 1B (amenajat conf. profil prop. „A – A”) cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 3,50 m.

În cadrul parcelei s-a prevăzut o platformă pentru parcare și manevră (11,00 x 9,75 m) dimensionată astfel încât intrarea și ieșirea autovehiculelor să se realizeze numai cu fața.

- Pentru DN 1B (str. Ștrandului) se va aplica profil propus „A – A” (26,00 m între aliniamente) :
  - 1,30 m : spațiu verde median
  - 2 x 9,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 2,00 m : trotuar
  - 2 x 1,35 m : spațiu verde
- Pentru DN 1A (Centura de Est) se va aplica profil propus „a – a” (26,00 m între aliniamente) :
  - 14,00 m : parte carosabilă
  - 2 x 1,00 m : acostament
  - 2 x 1,50 m : șanț
  - 2 x 1,00 m : spațiu verde
  - 2 x 1,50 m : trotuar
  - 2 x 1,00 m : taluz

• Breteaua de legătură între str. Ștrandului (DN 1B) și Centura de Est (DN 1A) va fi amenajată între aliniamentele existente, conform profil propus „b – b” :

- 6,70 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2,95 – 5,10 m : spațiu verde pe partea dreaptă
- 3,95 – 0,15 m : spațiu verde pe partea stângă

**Note f. importante :**

► Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură propuse în zona studiată, beneficiarul va ceda din proprietatea sa o suprafață totală de teren de 958,00 mp, din care :

- 88,00 mp pentru amenajarea girăției în intersecția dintre DN 1B și DN 1A
- 870,00 mp pentru modernizarea DN 1A conform profil „a – a” din PATJ

► Orice altă modificare privind retragerile față de drumurile naționale din zona studiată se va face exclusiv în baza unui Studiu de circulație și cu obținerea avizelor eferente acestuia.

**Art. 13 - Accese pietonale**

- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

**Art. 14 – Parcaje**

- în cadrul incintei se va amenaja o platformă cu rol de manevră și parcare (9,75 x 11,00 m)
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a funcționării obiectivului

**Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- În zonă există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, gaze și telecomunicații

**Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare**

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare).

**Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Conform art. 29 din RGU

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### **Art. 18 - Parcelarea**

- se admit dezmembrări de loturi, cu condiția aprobării unui PUZ pentru cazul divizării în mai mult de 3 parcele, conform art. 47, alin. (3), lit. e) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare
- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800,00 mp și un front minim la stradă de 20,00 metri

#### **Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- **maxim P+2** (Hmax coamă = 12 m)

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de aspectul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate
- construcțiile se vor realiza numai din materiale și elemente necombustibile, rezistente la foc și finisaje exterioare de calitate cu aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate; culorile uzuale vor fi alese dintr-o gama neutră gri, alb, bej (în general - culori pastel); se admit accente de culoare în procent de 10%
- acoperiș : șarpantă cu aspect urban; învelitoare țiglă metalică (maro / roșu, exclus albastru, verde)
- tâmplărie : aluminiu – cu geam termoizolant, simplu, clar sau fumuriu
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare și reprezentări grafice, fotomontaje sau machete

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- **POT maxim = 50 %**

#### **Art. 21<sup>1</sup>- Coeficientul de utilizare a terenului**

- **CUT maxim = 1,5**

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi**

#### **Art. 22 - Spații verzi și plantate**

- spații verzi (plantații decorative și de protecție) în procent de minim 20 % din suprafața terenului

#### **Art. 23 - Împrejurimi**

- la aliniament : transparente / decorative, eventual dublate de gard viu (Hmax = 1,80 m)
- spre PETROM : opace (Hmax = 2,00 m)
- toate tipurile de împrejurimi pot suporta panouri de reclamă, în condițiile legii.
- distanța de amplasare :
  - 13,00 m/ax str. Ștrandului/DN 1B (profil prop. „A–A”) și Centura de Est/DN 1A (profil prop. „a–a”)
  - la aliniamentul existent la breteaua de legătură (profil propus „b – b”)

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



**UTR nr. N – 17A**

Întocmit,



**arh. Andreea Aluchi**

