



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA LA COLEGIUL ECONOMIC „VIRGIL MADGEARU”

**STR. RUDULUI, NR. 24,
MUNICIPIUL PLOIESTI**

I. PRESCRIPTII GENERALE

a. Rolul regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de amplasare a constructiilor pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA LA COLEGIUL ECONOMIC „VIRGIL MADGEARU din Municipiul Ploiesti, str. Rudului, nr. 24, in suprafata de 5.962mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului analizat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile legii nr. 350/ 2001, Legea Amenajarii Teritoriului si Urbanismului.

b. Baza legala a elaborarii

- Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul publicata in M. Of. nr. 111/11februarie
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind “Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011.

c. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pentru terenul ce a generat PUZ.

Conform Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in UTR – V7 – POT 50%, CUT 1,5 avand destinatia - IS - zona pentru institutii si servicii de interes general, subzona IScxr – constructii complexe, cu restrictii de construire pana la elaborare PUD/PUZ si este situat partial, in partea de sus-est, in zona cu restrictii de construire in intersectii simple (50ml din centrul intersectiei).

Conform PUG Municipiul Ploiesti aprobat si a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, depistarea si

diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara.

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, se propune ridicarea restrictiei de construire, cu mentinerea zonei functionale IS – zona pentru institutii si servicii de interes general, respectiv subzona IScx – constructii complexe.

Se mentine zona cu restrictii de construire in intersectii simple (50ml din centru intersectiei) instituita prin PUG Municipiul Ploiesti pentru intersectia str. Rudului ci str. Maramures si str. Plaiesilor.

Se propune propune instituirea unui nou UTR – **V7a** – specific functiunii de invatamant si adaptat imobilului existent.

III. UTILIZARE FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din: institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime; institutii publice aferente zonelor de locuit.

Funcțiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie, spatii verzi, scuaruri

a. Utilizari admise:

- constructii de invatamant
- construire sala educatie fizica scolara,
- activitati compatibile cu functiunea de invatamant
- amenajari aferente functiunii: curte de recreatie, amenajari sportive, spatii plantate, mobilier urban, cai de circulatie carosabile si pietonale, parcaje.

b. Utilizari admise cu conditionari:

- servicii conexe functiunii existente cu urmatoarele conditii: sa se adreseze utilizatorilor functiunii, profilul si anvergura activitatilor sa fie in concordanta cu nevoile generate de utilizarile admise; sa se desfasoare ca activitati complementare functiunii existente;

c. Utilizari interzise:

- oricare alta utilizare functionala.

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- parcela in suprafata de 5.962 mp

b. amplasarea fata de aliniament:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- la E – retragere minima obligatorie fata de axul strazii Rudului – 19,00m

c. amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- regimul de construire: izolat
 - la N – se mentine retragerea de 2,00m fata de limita laterala de proprietate (pentru constructia existenta pe teren, C3 - atelier)
 - retragere minim 3,00m fata de limita laterala de proprietate, pentru constructia propusa
 - la S - se mentine retragerea de 3,00m fata de limita laterala de proprietate (pentru constructia existenta pe teren, C1 - spatiu invatamant)
 - retragere minim 3,00m fata de limita laterala de proprietate, pentru constructia propusa
 - la V – retragere minim 5,00m fata de limita posterioara de proprietate

d. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela:

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceiasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00m, pentru a permite intretinerea acestora , accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

e. accese carosabile si pietonale:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- terenul are asigurat un acces carosabil si pietonal din str. Rudului in partea de est.
- avand in vedere constrangerile situatiei existente, realizarea a doua accese carosabile separate pentru evacuare in caz de urgenta nu este posibila.

f. stationarea autovehiculelor:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare necesare se vor amenaja in incinta si vor fi dimensionate conform anexei nr. 5 din HG nr. 525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U., 3-4 locuri de parcare pentru 12 cadre didactice, respectiv între 18 – 24 locuri pentru autoturisme.
- se poate asigura un minim de 19 locuri de parcare in incinta de-o parte si de alta a aleii de acces, fara afectarea arborilor existenti.
- in cazul reconfigurarii vegetatiei existente (transplantare / taiere arbori in baza unui studiu de specialitate si cu respectarea legislatiei in vigoare), se poate majora numarul de locuri de parcare din zona aleii de acces in incinta.

g. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- se va respecta art. 31 din R.G.U., corelat cu reglementarile privind CUT pentru UTR - V7a
- se mentine regimul de inaltime existent pentru constructiile din incinta, respectiv maxim P+2E, Hmax cornisa – 12m, Hmax coama – 15m
- pentru constructia sala educatie fizica scolara:
- **H coama = 6,50m**
- **H cornisa = 5,00m**
- **RH - P + supanta (parter inalt)**

h. aspectul exterior:

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- se interzice utilizarea imitatiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

i. conditii de echipare edilitara:

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice dupa cum urmeaza:
 - alimentare cu gaze naturale: bransament la reseaua oraseneasca;
 - alimentare cu apa: bransament la reseaua oraseneasca;
 - canalizare: sistem de canalizare ce colecteaza apele uzate menajere si apele pluviale cu evacuare in reseaua de canalizare oraseneasca;
 - alimentare cu energie electrica: bransament la reseaua nationala;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

j. spatii libere si plantate:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- sunt permise operatiuni de transplantare, inlocuire, taiere arbori degradati doar in baza unui studiu de specialitate si cu respectarea legislatiei in vigoare
- se va asigura in incinta un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata totala a terenului.
- se vor mentine zonele prevazute in RGU pentru constructiile de invatamant prin reamenajarea in incinta a zonelor pentru terenul de sport, a curtii de recreatie si a spatiilor verzi.

k. imprejurări:

- împrejurarea față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50m.
- împrejurările spre stradă vor ține seama de caracterul public al construcției, vor fi decorative cu o înălțime de maxim 1,80m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

V. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- **POT propus = 27%**

Nota: În calculul procentului de ocupare al terenului nu intra suprafața sălii de sport existente, întrucât aceasta este încadrată în categoria de risc seismic RS1, obiectivul principal al prezentului proiect reprezentându-l demolarea și înlocuirea unei clădiri cu risc de prăbușire cu o construcție nouă cu aceiași funcțiune.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- **CUT propus = 0,58mp ADC/mp teren**



Intocmit,
Urb. R.Tampa