



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:

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

e. accese carosabile și pietonale:

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- terenul are asigurat un acces carosabil și pietonal din str. Rudului în partea de est.
- având în vedere constrângerile situației existente, realizarea a două accese carosabile separate pentru evacuare în caz de urgență nu este posibilă.

f. staționarea autovehiculelor:

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare necesare se vor amenaja în incintă și 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 în incintă de-o parte și de alta a aleii de acces, fără afectarea arborilor existenți.
- în cazul reconfigurării vegetației existente (transplantare / tăiere arbori în baza unui studiu de specialitate și cu respectarea legislației în vigoare), se poate majora numărul de locuri de parcare din zona aleii de acces în incintă.

g. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

- se va respecta art. 31 din R.G.U., corelat cu reglementările privind CUT pentru UTR - V7a
- se menține regimul de înălțime existent pentru construcțiile din incintă, respectiv maxim P+2E
- pentru construcția sala educație fizică școlară:
- **H coama = 6,50m**
- **H cornișă = 5,00m**
- **RH - P + supanță (parter înalt)**

h. aspectul exterior:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se interzice utilizarea imitațiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

i. condiții de echipare edilitară:

- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice după cum urmează:
 - alimentare cu gaze naturale: bransament la rețeaua orășenească;
 - alimentare cu apă: bransament la rețeaua orășenească;
 - canalizare: sistem de canalizare ce colectează apele uzate menajere și apele pluviale cu evacuare în rețeaua de canalizare orășenească;
 - alimentare cu energie electrică: bransament la rețeaua națională;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

j. spații libere și plantate:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- sunt permise operațiuni de transplantare, înlocuire, tăiere arbori degradați doar în baza unui studiu de specialitate și cu respectarea legislației în vigoare

- se va asigura în incintă un procent minim de 20% spații verzi din suprafața totală a terenului.
- se vor menține zonele prevăzute în RGU pentru construcțiile de învățământ prin reamenajarea în incintă a zonelor pentru terenul de sport, a curții de recreație și a spațiilor verzi.

k. împrejmuiri:

- împrejmuirea față de limitele laterale și posterioare de proprietate vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50m.
- împrejmuirile spre stradă vor ține seama de caracterul public al construcției, vor fi decorative cu o înălțime de maxim 1,20m, 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 = 0,8mp ADC/mp teren**



Intocmit,
Urb. R. Tampa