

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Reconfigurare infrastructura rutiera pe strada Strandului, construire piste de  
biciclete si pietoni, construire statie capat de linie,  
inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Strandului/DN1B  
MUNICIPIUL PLOIESTI**

#### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

##### **1. Rolul regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la regulile de ocupare a terenurilor, de deservire edilitara si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 92.548mp, suprafata care a generat studiul si este compusa din terenuri situate in intravilanul municipiului Ploiesti. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal "Reconfigurare infrastructura rutiera pe strada Strandului, construire piste de biciclete si pietoni, construire statie capat de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Strandului/DN1B"

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.

Reglementarile cuprinse in prezentul PUZ pot fi folosite pentru autorizarea lucrarilor de construire a obiectivelor de utilitate publica si de amenajare a domeniului public.

##### **2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 14/23.07.2000, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specific zonei studiate.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitant cu elaborarea PUZ.

Prezentul regulament a fost elaborat conform cu:

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011
- Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiesti si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate cu HCL nr. 209/1999 si 382/2009
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila aprobat cu HCL nr. 163/2016 .

### 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pentru terenul ce a generat PUZ si pot fi folosite pentru autorizarea lucrarilor de construire a obiectivelor de utilitate publica si de amenajare a domeniului public.

Conform Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, terenurile sunt situate in intravilan in sectoarele N17, N18, N19, N20, E3, E4, E6, si E7.

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. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In zona studiata nu au fost identificate zone sau obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale de protejare a acestora.

### 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

#### a. Expunerea la riscuri naturale

In zona studiata nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Toate lucrarile de construire propuse pentru zona studiata in PUZ vor fi intocmite numai in baza studii geotehnice aprofundate verificate Af, si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare, si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, securitatea la incendiu, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea populatiei.

#### b. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitude si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor si retelelor, cailor de comunicatie si alte asemenea lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

In zona studiata nu este admisa amplasarea unor constructii civile sau industriale cu risc tehnologic.

Masurile de punere in siguranta/relocare/inlocuire/dezafectare a conductelor se va face pe baza proiectelor tehnice intocmite conform cerintelor avizatorilor, inclusiv cu masuri compensatorii prevazute de reglementarile specifice si avizate de catre acestia.

#### c. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care presupun echipare edilitara se face cu respectarea art.13 din RGU.

Obiectivele vor fi racordate obligatoriu la retelele de apa si canalizare existente sau prin extinderea acestora.

#### d. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile art. 15 din RGU si cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in Regulamentul Local de Urbanism.

#### e. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile rezervate lucrarilor de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din RGU. Obiectivele de utilitate publica prevazute in prezenta documentatie sunt caile de comunicatie si constructiile aferente, asa cum sunt prezentate in plansele 2.3.a, 2.3.b – "Proprietatea asupra terenurilor". Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publica se instituie interdictie temporara de construire, pana la dezmembrarea terenurilor respective si trecerea in domeniul public.

Finantarea lucrarilor de utilitate publica se face prin grija Consiliului Local din fonduri proprii, fonduri structurale, parteneriate public-privat sau de investitori private, dupa caz. Dupa realizare acestea intra in proprietatea publica si vor fi administrate conform legislatiei in vigoare. Administratia publica locala are drept de preemtiune la tranzactiile privind terenurile rezervate pentru lucrari de utilitate publica.

Se interzice schimbarea destinatiei terenurilor rezervate obiectivelor de utilitate publica.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiata se inscrie in sectoarele N17, N18, N19, N20, E3, E4, E6, si E7 structurate in concordanta cu prevederile Planului Urbanistic General, si cuprinde urmatoarele zone si subzone functionale:

- **CC – zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente cu subzonele functionale:**
  - o CCR – cai rutiere
  - o CCRc – constructii aferente
- **I – zona institutii si servicii de interes general, subzona:**
  - o Iscx – functiuni complexe
- **P – zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protectie cu subzona:**
  - o Ppr – perdele de protectie
- **TE – zona pentru echipare tehnico-edilitara cu subzona:**
  - o TER – retele tehnico-edilitare

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

#### CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

##### 1. Generalitati:

###### a. Tipuri de subzone functionale:

- o CCR – cai rutiere
- o CCRc - constructii aferente (pasaj auto supratran)

###### b. Functiunea dominanta: constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere.

Zona drumului este suprafata de teren ocuata de elementele constructie de drum si de lucrarile aferente, constituita din ampriza si cele doua fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Zona C.F. este suprafata de teren ocupata de elementele constructive de cale ferata alcatuite din suprastructura, infrastructura, terasamente cu lucrari de consolidare si protectie aferente, poduri si tuneluri, la care se adauga zona de protectie a infrastructurii alcatuita din fasia de teren (indiferent de proprietar) cu latimea de 100m, masurata de la limita zonei cadastrale C.F. situata de o parte si de alta a caii ferate. Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasii de teren, in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operative a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

c. Functiunile complementare sunt admise numai in conditiile art. 18 din RGU, in zona de protectie a drumurilor publice si art. 20 din RGU in zona de protectie CF. Constructiile si amenajarile amplasate in zona de siguranta sau protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor

##### 2. Utilizare functionala

a. Utilizari admise: oricare din constructiile de la functiunea dominanta, reseaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public, parcaje publice, unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale, orice constructii sau amenajari adiacente cailor de circulatie si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata.

b. Utilizari admise cu conditionari: orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 si 20 din RGU, conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice, a acordului Ministerului Transporturilor si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

c. Utilizari interzise: orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor sau caii ferate.

d. Interdictii temporare: orice constructie pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc.) cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii nr. 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare si aprobate conform legii.

### 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### a. Amplasare fata de drumurile publice

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice;
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, faşile de siguranta si zonele de protectie

#### b. Amplasarea fata de cai ferate

- se va respecta art. 20 din R.G.U
- orice constructie care se amplaseaza in zona de protectie (100 m) a infrastructurii feroviare situata in intravilan/extravilan se autorizeaza cu avizul R.A – S.N.C.F.R. si Ministerul Transporturilor

#### c. Amplasarea fata de aliniament

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

#### d. Amplasarea in interiorul parcelei

- nu este cazul

#### e. Accese carosabile

Conform plansei de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- completarea sectiunii transversale a pasajului cu doua piste de biciclisti cu o latime de 1,00 m, organizate pe ambele parti ale pasajului, intre partea carosabila si trotuare
- drumurile de acces laterale care intersecteaza strada Strandului, se vor amenaja pe o lungime de 15m-25m, cu aceeasi structura rutiera flexibila ca pe strada Strandului
- se va amenaja un sens giratoriu la intersectia strazii Strandului cu strazile Craitelor si Clopotei.
- se va moderniza sensul giratoriu existent la intersectia strazii Strandului cu strada Dumbravei
- se va amenaja un sens giratoriu la intersectia strazii Strandului cu Centura de Est (DN1A, DN1B).
- se va amenaja pe str. Strandului, nr. 3A o statie capat de linie si la intersectia str. Strandului cu str. Clopotei o statie bike-rental.

#### e. Accese pietonale

- pe intreg traseul se vor amenaja trotuarele si piste de biciclisti deoparte si de alta a strazii Strandului. Trotuarele vor avea latimi variabile intre 1.00 – 4.00m si incadrate cu borduri 10x15, iar pistele de biciclisti vor avea o latime de 1.00m si vor fi evidentiata prin marcaj

f. Echipare tehnico-edilitara

-in interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare.

g. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

-nu este cazul

h. Aspectul exterior al cladirilor

-nu este cazul

i. Spatii libere si spatii plantate

- pe intreg traseul se vor amenaja spatii verzi deoparte si de alta a strazii Strandului cu latimi de 1.00 m incadrate cu borduri.

- sensurile giratorii existente si proiectate vor fi prevazute cu spatii verzi in zona mediana

j. Imprejmuiri

-nu este cazul

k. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

-nu este cazul

**P – ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE**

1. Generalitati:

a. Tipuri de subzone functionale:

o **Ppr – perdele de protectie**

b. Funciunea dominanta este zona de spatii verzi compusa din: parcuri, amenajari pentru activitati sportive, plantatii de protectie, zone de agreement, reamenajari urbane

c. Funciuni complementare constructii cu functiuni complementare functiunii dominante pentru activitati specific: chioscuri, umbrare, platforme si locuri de joaca, terenuri de joc si sport in aer liber sau acoperite, constructii anexe

2. Utilizare functionala

a. Utilizari admise: amenajari de parcuri si scuaruri, amenajari pentru sport, recreere, odihna, promenade, inclusiv dotari aferente, plantatii de aliniament si de protectie intre zone functionale incompatibile si pentru utilizarea zonelor de protectie a retelelor majore

b. Utilizari admise cu conditionari: pentru plantatiile de aliniament aferente cailor de comunicatii se admite intreruperea acestora cu alei carosabile/pietonale de acces cu conditia limitarii acestora la minimul necesar; sunt admise piese de mobilier urban in lungul plantatiilor de protectie verzi de aliniament aferente cailor de comunicatii rutiere

c. Utilizari interzise: orice alta functiune atat in zonele verzi existente, cat si in cele prevazute prin reglementari

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

a. Amplasarea fata de aliniament

-se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si UTR

b. Amplasarea in interiorul parcelei

- se va respecta art. 24 din RGU

c. Accese carosabile

- se va respecta anexa nr. 4 din RGU

d. Accese pietonale

-se va respecta art. 26 din RGU

e. Echipare tehnico-edilitara

- se va face in conformitate cu art. 27 al RGU, corelat cu art. 13 din RGU
- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU

f. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- conform necesitatilor functionale, cu conditia respectarii valorii minime a CUT, specificata in UTR-ul respectiv

g. Aspectul exterior al cladirilor

- se va respecta art. 32 din RGU

h. Spatii libere si spatii plantate

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale, adaptate conditiilor biopedoclimatice;
- spatiile verzi vizibile de pe drumurile publice vor fi amenajate peisager;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate

i. Imprejmuiri

- se va respecta art. 35 din RGU
- pentru cladirile si amenajarile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime maxima de 1,20m, preferabil transparente si dublate de gard viu

j. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

- pentru functiunea dominanta, conform normelor specifice
- pentru functiuni complementare, se va respecta art. 15 si anexa nr. 2 din RGU

**IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

1. Generalitati:

a. Tipuri de subzone functionale:

o **IScx – constructii complexe**

b. Funciunea dominanta este zona pentru 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.

c. Functiuni complementare activitati productive nepoluante; cai de circulatie; spatii verzi, scuaruri.

2. Utilizare functionala

a. Utilizari admise: locuinte cu regim mixt de inaltime, servicii profesionale, servicii sociale; comert, turism, parcare publice si aferente functiunilor admise;

b. Utilizari admise cu conditionari: oricare din utilizarile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata si Legii nr. 10/1995 si existentei unui PUD aprobat

c. Utilizari interzise: unitati economice poluante, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditii de suprafata minim si front la strada, amenajari provizorii sau instalari de chisocuri / improvizatii pe domeniul public

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

a. Amplasarea fata de aliniament

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si UTR



b. Amplasarea in interiorul parcelei

- se va respecta art. 24 din RGU

c. Accese carosabile si pietonale

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- se vor respecta anexa nr. 4 si art. 26 la RGU

d. Echipare tehnico-edilitara

- se va face in conformitate cu art. 27 al RGU, corelat cu art. 13 din RGU
- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU
- toate cladirile vor fi racordate le retelele tehnico-edilitare publice
- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

e. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- se vor respecta prevederile art. 31 din RGU, corelat cu reglementarile privind CUT pentru fiecare UTR

f. Aspectul exterior al cladirilor

- 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 si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

g. Spatii libere si spatii plantate

- se va respecta art. 34 din R.G.U., respectiv realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. in raport cu functiunea cladirii;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

h. Imprejmuiri

- se va respecta art. 35 din RGU
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile spre strada vor fi decorative cu o inaltime de maxim 1,20m, preferabil transparente si dublate de gard viu;

i. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

- se va respecta art. 15 si anexa nr. 2 din RGU
- POT va fi corelat cu functiunea cladirii si cu reglementarile aferente UTR-ului in care se incadreaza.

**TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

1. Generalitati:

a. Tipuri de subzone functionale:

- o **TEr – retele tehnico-edilitare**

b. Functiunea dominanta este zona constructii, amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare

c. Functiuni complementare: nu sunt admise.

2. Utilizare functionala

- a. Utilizari admise: orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare;
- b. Utilizari admise cu conditionari: oricare din utilizarile permise cu conditia asigurarii zonelor de protectie
- c. Utilizari interzise: oricare alta utilizare functionala

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

a. Amplasarea fata de aliniament

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute in planul de rglementari
- se vor respecta culoarele pentru retelele magistrale de 50-150m de-a lungul DN/DJ

b. Amplasarea in interiorul parcelei

- se va respecta art. 24 din RGU

c. Accese carosabile si pietonale

- se vor respecta anexa nr. 4 si art. 26 la RGU

d. Echipare tehnico-edilitara

- se va face in conformitate cu art. 27 al RGU, corelat cu art. 13 din RGU
- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU

e. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- se vor respecta prevederile art. 31 din RGU,
- conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice

f. Aspectul exterior al cladirilor

- se va respecta art. 32 din RGU
- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de inters public
- in cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice

g. Spatii libere si spatii plantate

- se va respecta art. 34 din R.G.U., respectiv realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U.
- pentru constructiile cu functiuni pentru care anexa nr. 6 din RGU nu precizeaza indicatori minimi, se va asigura un spatiu verde si plantat de minim 15% din parcela

h. Imprejmuiri

- se va respecta art. 35 din RGU
- imprejmuirile vor avea o inaltime determinata de ratiuni de securitate a exploatarei si vor fi preferabil transparente dublate de gard viu.

i. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

- conform normelor specifice.

Intocmit,  
Urb. R.Tampa