

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA LOCUINTE SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA EDIFICARII A TREI CONSTRUCTII, FIECARE CU CATE DOUA LOCUINTE (CUPLATE), P+2+M”**
* Amplasament: **mun. Ploiesti, str.I. TH. GRIGORE , nr.12**
* Beneficiari: **S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L.**
* Proiectant: **SC BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL**

Arh. BOGDAN GEORGESCU

* Data elaborării: 08.2020

**CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

***1. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ , zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

***2. Corelări cu alte documentaţii***

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează şi completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinaţii

***3. Condiţii de aplicare***

3.1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază. Prezentul regulament respectă prevederile punctului de vedere şi ale Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, şi preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3.2.Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU.

Din punct de vedere ISU, pentru faza PUZ, proiectul nu face obiectul avizarii din punct de vedere al HGR nr. 571/2016 .

***4. Derogări de la prevederile Regulamentului***

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

.

***5. Baza legală a elaborării***

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile completarile ulterioare

**HGR NR. 525/1996,** republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

**Ordinui MLPAT nr. 21/N110.04.2000** (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

**Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000** (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

**- Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile

completarile ulterioare

**HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 —** pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

**- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire Ia elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

***6.Zone si subzone funcţionale –***

- **UTR N22a**

**Zona L locuinte**

**Subzona Lmx – predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt**

**CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE**

4.1. **Lmx – zona locuinte predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mixt de inaltime

a.2. Funcţiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări premise:

- locuinte individuale sau bifamiliale amplasate in sistem izolat

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

-constructii anexa:magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina

- spaţii plantate cu rol decorativ

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati

-echipamente tehnico-edilitare

b.2. Utilizări permise cu condiţii:

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintelor

dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19

-Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului

-Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse cu respectarea regulamentului de publicitate al mun.Ploiesti

b.3. Utilizari interzise:

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele menajere

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale :

- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel putin 2 ore;

- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ;

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei cu incadrarea in articolul anterior , pentru cladiri de locuit si pt cele invecinate;

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, aliniamentul fiind limita cadastrala cu domeniul public .

c.1.2. Amplasarea fata de aliniament:

Se va respecta o retragere de minim 5 m fata de aliniamentul str. Prof. ION TH GRIGORE .

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei :

- Retragererile laterale vor fi de minim 0.6 m pentru limita Vest a proprietatii si variabil 0.6 – 3.0 m pentru limita Est a proprietatii , conform plansei de Reglementari Urbanistice iar cea posterioara va fi de minim 2 m , conform plansei de Reglementari Urbanistice ;

- Se va prevede retragere de 1m fata de limita de proprietate de la est (calcan). Pe aceasta zona se vor amenaja plantatii de protectie;

- Distanta intre doua constructii amplasate pe acelasi lot va fi de ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m

**c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile :

-Accesul pe amplasament se va asigura din str. str. Prof. ION TH GRIGORE

c.2.2. Accese pietonale :

-Accesul pe amplasament se va asigura din str. str. Prof. ION TH GRIGORE.

**c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

c.3.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii edilitare propuse.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare şi apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel;

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică;

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.3.4. Realizarea de utilitati in sistem propriu :

- utilizarea de sisteme ecologice de incalzire si preparara apei calde prin pompe de caldura;

- realizarea de rezervoare de retentive ape pluviale si utilizarea la stropitul gazonului si infiltrarea in sol,

- folosirea panourilor fotovoltaice pentru iluminatul public si individual

-Energie electrica-bransament propus din reteaua existenta LEA 0,4kV

-Alimentarea cu apă. –bransament propus din reteaua existenta de apa PEID cu diametrul de 125 mm ce functioneaza la presiune de cca. 3.8 bar si retea publica de canalizare din beton cu dimensiuni de 900/1600 mm.

-Gaze naturale. ––bransament propus din conducta de distribuire PE MP DN 63 mm, subterana.

-Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari , terenul va fi detin in diviziune de viitorii proprietari

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- regimul de înălţime maxim propus este P+2+M

- H max.= 14,0 m;

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Se va avea in vedere armonizarea cu constructiile existente si cu principiile de estetică, care au ca obiect:

- conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decrosurile, scările exterioare (în vederea evitării turnuleţelor si acoperişurilor false);

- materialele de constructie pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate si evitării exceselor privind varietatea acestora);

- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);

- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural si urban;

- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% şi C.U.T. maxim = 1.5.

Retragerile minime ale edificabilului fata de limitele de proprietate :

- Limita proprietate din nord 2m, fata de limita posterioara

- Limita proprietate din est 0,6 m, 3,0m, fata de limita laterala dreapta

- Limita proprietate din vest 0,6m, fata de limita laterala stanga

- Limita proprietate din sud 5m , fata de aliniament strada

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Se vor asigura 1,2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai putin de 20%.

Se vor lua masuri compensatorii daca vor fi interventii la vegetatia inalta existenta pe teren, aceestea fiind :

- spatiile neconstruite vor fi înierbate;

- se va planta cate un arbore la fiecare 20mp;

- se va planta cate un arbore la 4 locuri de parcare;

- pe zona de 1 m latime prevazuta intre limita de proprietate de la est (calcan) si locurile de parcare se vor amenaja plantatii de protectie.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu H max.=1,8m;

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor, cu înălţimea de maxim 2,0 m.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**