

## **FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**

**Proiect nr. :** 47/ 2019

**Faza de proiectare :** Memoriu Urbanism

**Titlul lucrarii :** PUZ- REGLEMENTARE ZONA SI STABILIRE INDICATORI  
URBANISTICI- TEREN INTRODUS IN INTRAVILANUL  
MUNICIPIULUI PLOIESTI-CONSTRUIRE LOCUINTA  
INDIVIDUALA P+1E+M

**Amplasament :** Bvd. Republicii nr. 182 H (T 17, P A106/7), Ploiesti

**Beneficiar :** Ciolacu Giani si Ciolacu Mihaela

**Proiectantul lucrarii :** EZEN STUDIO S.R.L.

**Data** Ianuarie 2020

### **COLECTIV DE ELABORARE:**

**Urbanism** urb. Roxana Nicoleta Pana  
urb. Eveline Raduta  
urb. Eliza Runceanu  
urb. Delia Sapunaru  
urb. Andrei Olteanu  
urb. Elena Olteanu  
urb. Costin Nita

## **BORDEROU**

### **A - Borderou piese scrise**

1. FOAIE DE CAPAT SI PREZENTARE	1/31
2. BORDEROU	2/31
3. MEMORIU TEHNIC	3/31
4. REGULAMENT DE URBANISM	19/31

### **B - Borderou piese desenate**

	nr. Plansa
1. <b>PL. 1 – SITUATIE EXISTENTA, INCADRARE IN PUG</b>	1/7
2. <b>PL. 2 – PLAN SITUATIE EXISTENTA, ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, RESTRICTII TEHNICE</b>	2/7
3. <b>PL. 3 - PLAN REGLEMENTARI, ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, RESTRUCTII TEHNICE</b>	3/7
4. <b>PL.4 – REGLEMENTARI, CAI DE COMUNICATIE</b>	4/7
5. <b>PL. 5 - REGLEMENTARI, RETELE TEHNICO-EDILITARE</b>	5/7
6. <b>PL. 6 – REGLEMENTARI, REGIM JURIDIC</b>	6/7
7. <b>PL. 7 – ILUSTRARE DE URBANISM</b>	7/7

### **C - Anexe**

1. Acte de proprietate
2. CI beneficiar
3. Cadastru
4. Extras de carte funciara
5. CU
6. Identificare vecini

## MEMORIU URBANISM

### **CAPITOLUL 1: DATE GENERALE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

• Denumirea lucrării	PUZ- REGLEMENTARE ZONA SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI- TEREN INTRODUS IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PLOIESTI- CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E+M
Adresa lucrării	Bvd. Republicii nr. 182 H (T 17, P106/7), Ploiesti
Faza	P.U.Z.
Localitatea	Ploiesti
Beneficiar	Ciolacu Giani si Ciolacu Mihaela
Proiectant	EZEN STUDIO S.R.L., URB. ROXANA PANA

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:**

Prezenta documentație (la nivel de PUZ) își propune să detalieze PUG Municipiul Ploiesti și a fost necesară în vederea reglementării zonei și stabilirea indicatorilor urbanistici- teren introdus în intravilanul Municipiului Ploiesti, prin actualizarea limitei teritoriului administrativ al municipiului Ploiesti.

Beneficiarul solicită aprobarea pentru construirea unei locuințe individuale cu regimul de înălțime P+1E+M care reglementează procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului, regimul de înălțime și retragerile față de aliniament și în raport cu vecinătățile.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Continuarea tendinței din zonă, de dezvoltare a funcțiunii de locuire individuală și utilizarea resursei existente de teren.

2. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă și materiale produse în România.

3. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

4. Pe terenul studiat nu există construcții.

Terenul nu este ocupat în prezent de construcții, fiind amplasat în intravilanul municipiului Ploiesti și având folosința actuală de teren arabil. În zona studiată nu sunt stabilite reglementări urbanistice, aceasta fiind în apropierea subzonei N6.

#### **1.3 Surse documentare :**

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent documentatie**

- 

- **P.U.Z. :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBAN-PROIET intre anii 1994-2001

- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Prahova

- Plan Urbanistic General Municipiu Ploiesti– aprobat de catre Consiliul Local Ploiesti prin hotararea nr. H.C.L. nr. 209/1999 si 382/2009

- Studiul geotehnic intocmit de ing. de specialitate

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate

- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Prahova.

- Date culese de proiectant in teren

- **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

- **Metodologia utilizata**

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 54/1998);

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;

- Legea privind protectia mediului ( nr. 137/1995, republicata);

- Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

- 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;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 si 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;

- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

- Codul Civil;

- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

## **CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE**

Terenul ce a generat documentatia PUZ este amplasat in Municipiului Ploiesti.

Conform RLU aferent PUG Municipiul Ploiesti, terenul nu are stabiliti indicatorii urbanistici reglementati pentru aceasta zona.

In ceea ce priveste vecinatatile, terenul este delimitat pe trei dintre laturile sale de parcele proprietate privata, iar pe latura din NV se invecineaza cu un drum de acces.

### **2.2 Elemente ale cadrului natural**

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al municipiului Ploiesti facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ifovlui.

Ploieștiul se găsește între două mari râuri, primul dintre ele, Prahova, spre sud-vest, atingând ușor municipiul prin comuna suburbană Brazi, iar cel de-al doilea, Teleajenul, spre nord și est, străbătându-l prin comunele suburbane Blejoi, Bucov, Berceni. Orașul este așezat pe râul Dambu, care izvorăște în zona de dealuri a orașului Baicoi, trece prin oraș și prin două comune suburbane și apoi prin comuna Rafov, unde se varsă în Teleajen. Dâmbu are astăzi apa puțină; este canalizat pe aproape toată partea ploieșteană a traseului său, în el deversându-se, la ieșirea din oraș, sistemul de canalizare al acestuia.

#### **• Conditii hidrogeologice**

Pe terenul studiat nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata), apa subterana a fost interceptata la o adancime de 9,00 m. Astfel, nu vine in contact cu fundatiile constructiilor proiectate si nu poate reprezenta variatii de nivel ascendent mai mari de 1,0 m - 1,5 m.

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 9,00 m.

#### **• Conditii geotehnice**

Adancimea de inghet este de 0,80 - 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate  $K_s = 0,20$ . Pentru perioadele de colt se va considera  $T_c = 1,5$  sec, iar conform SR 11.100/1-93, terenul se afla situat in zona gradului de 8/1 de intensitate macroseismica (MSK).

#### **• Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive.

Clima orasului Voluntari este excesiv continentală, caracteristică câmpiilor estice. Verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, cu viscole puternice.

Temperatura medie anuală este de 10,9 grade C, iar a lunii cele mai reci, ianuarie, de – 28 grade C.

Vânturile dominante bat din sectoarele E și V având frecvențe de (21,2%) și respectiv (16,3%). Precipitațiile medii anuale înregistrează valori de peste 550 mm, cu maximum pluviometric la începutul verii (iunie - 919 mm) și minimum în iarnă (februarie - 31,5 mm).

Caracterizarea pe scurt a anotimpurilor relevă următoarele:

**Verile** au temperaturi zilnice care pot atrage valori de 30 – 40 grade C, înregistrându-se 30 zile tropicale (temperatura maximă 30 grade C).

Precipitațiile prezintă mari intensități (torențialitatea ridicată) și sunt variabile în timp și diferite cantități.

**Iernile** sunt caracteristice prin scăderi de temperatură apreciabile cu valori care se situează în general între - 10 grade C și - 20 grade C.

Zăpezile pot fi în unii ani mai abundente și se produc frecvente viscole (furtuni de zăpadă).

**Primăverile** au durată și apariție diferită, sunt în general scurte și prezintă contraste de la o zi la alta: temperaturile medii lunare variază de la 5 grade C la 17 grade C, iar precipitațiile totalizează 150 mm.

**Toamnele** - de asemenea, fiind anotimpuri de tranziție ca și primăverile, au tendință de prelungire spre iarnă, uneori sunt relativ uscate, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 5,6 grade C și 18 grade C.

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent în acest spațiu cu numeroase lacuri și albie de rauri; anual se înregistrează 40 - 50 de zile cu ceață, cu deosebire în anotimpurile de tranziție și iarna.

Precipitațiile căzute pe acest teritoriu apar sub formă lichidă și solidă și au mari variații neperiodice; în cursul anului, cantitatea medie de precipitații este de 500-550 ml. Maximul de precipitații este specific lunii iunie (92 mm), iar minimul lunii februarie (25 mm). Cantitatea de precipitații maxime anuale în 24 h, înregistrată în Voluntari a fost de 780 mm în data de 6.07.1970.

Importanța deosebită a acestor precipitații este vădită în dezvoltarea vegetației spontane, a plantelor de cultură și în asigurarea unui climat propice pentru habitatul uman.

Există un deficit de umiditate identificat de caracterul negativ al bilanțului hidric al suprafeței active, determinat de valoarea mai mare a potențialului de evapotranspirație față de cel al precipitațiilor. Aceste valori sunt un rezultat direct al influenței orașului în crearea nucleelor de condensare și formare a ploilor.

După datele meteorologice de la stația Băneasa, cifra medie a precipitațiilor dintr-un an se repartizează astfel pe anotimpuri:

IARNA	PRIMĂVARA	VARA	TOAMNA
17,39%	25,4%	34,24%	21,3%
16 zile	17 zile	17 zile	15 zile

Precipitațiile solide reprezintă 16% din cantitatea anuală. Stratul de zăpadă este influențat de starea timpului și de condițiile locale, fiind prezent 53 de zile pe an. Valoarea medie a grosimii stratului de zăpadă este de 7,8cm în prima decadă a lunii ianuarie. Grosimea maximă absolută a fost de 6m, acest indicator variind în funcție de timp și de particularitățile suprafeței active.

#### • **Consideratii asupra amplasamentului**

Situl studiat este amplasat într-o subzona de locuinte și funcțiuni complementare, adiacenta Bulevardului Republicii ce face legătura între Mun. Ploiești și localitățile limitrofe.

Terenul este proprietate privată, liberă de sarcini, a persoanelor fizice Ciolacu Giani și Ciolacu Mihaela.

Terenul ce se dorește a fi reglementat are numărul cadastral 137542, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt înscrise în Cartea Funciara 137542.

Întreaga zonă studiată are o suprafață de 5336 m, iar suprafața reglementată a terenului este de 390 mp, având numărul cadastral 137542.

Loturile din situl studiat au suprafețe între aproximativ 200 și 600 mp, pretându-se pentru funcțiunea de locuire individuală conform reglementărilor aplicabile și indicatorilor din vecinătate.

S-a observat că în zona studiată CUT maxim existent este de 1.00, iar POT maxim existent este de 40%.

### **2.3. Circulația**

Amplasamentul terenului studiat este delimitat:

- La Nord - Est terenul cu NC 137547 proprietatea dl. Tomsa Cristian
- La Nord- Vest - terenul cu NC 23003, reprezentând drum de acces

Terenul cu NC 23003 împreună cu terenul cu NC 141915 formează drumul de acces cu o lungime în ax de 100,96 m și o lățime de 6 m (3 m lățime terenul cu NC 23003 și 3 m lățime terenul cu NC 141915), cu aceleași dimensiuni existente și propuse.

- La Sud- Vest terenul cu NC 137543 proprietatea dl. Pais Florin
- La Sud- Est terenul cu NC 24554- proprietatea privată și NC 23318 - proprietatea privată

### **2.4. Intravilan existent. Bilant teritorial existent**

Datorită actualizării limitei teritoriului administrativ al mun. Ploiești convenit de comun acord cu comuna Blejoi, în baza Procesului Verbal de delimitare a unității

administrative-teritoriale, terenul se afla in intravilanul orasului in suprafata totala de 390 mp din acte.

Zona nu se caracterizeaza ca fiind o zona dens construita, insa cu importante premise de dezvoltare catre zone de locuit si functiuni complementare acestora.

## **2.5 Zone expuse la riscuri naturale**

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu  $K_S = 0,20$  si  $T_C = 1,5$  sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

## **2.6. Echiparea edilitara**

### **• Alimentarea cu apa potabila**

Localitatea dispune de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in apropierea zonei studiate. Conform avizului Jovila, in imediata proximitate exista retea de apa, PEHDI ; DN 110 ; H~1.10 m.

### **• Canalizarea apelor uzate menajere**

Gospodariile dispun de un sistem local de canalizare utilizat pentru colectarea apelor uzate, PEHDI; DN 63; H~1.0 m.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

### **• Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din Municipiul Ploiesti este realizata in general in sistem centralizat

In zona studiata nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

### **• Alimentare cu gaze naturale**

Terenul studiat are acces la reseaua de distributie aflata in functiune.

### **• Alimentarea cu energie electrica**

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Zona studiata este aproape de reseaua locala de distributie de joasa tensiune.

### **• Telecomunicatii**



Reteaua de telecomunicatii a orasului Voluntari se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane interurbane si internationale.

Terenul nu este strabatut de cabluri subterane ale retelei telefonice. Acesta are acces la reseaua de telecomunitii prin instalatiile aeriene din zona studiata.

## **2.7 Probleme de mediu**

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al municipiului Ploiesti este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

## **2.8 Disfunctionaliti**

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- situatia precara a cailor de comunicatie la nivel local
- lipsa unor spatii verzi amenajate, plantatie de aliniament
- lipsa unui spatiu pietonal amenajat conform necesitatilor
- lipsa unor functiuni complementare locuirii pentru a deservi zona
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare

- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt**

:

- starea drumurilor (in special a partii pietonale), care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor

## **CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Terenul are acces pietonal si carosabil direct din drumul de acces.

Terenul studiat, situat în Municipiul Ploiesti, bvd. Republicii nr. 182H, are numarul cadastral 137542, iar dreptul de proprietate asupra sa este inregistrat in Cartea Funciara nr. 137542.

Suprafata acestuia este de 390 mp din acte si este proprietate a domnului Ciolacu Giani si a doamnei Ciolacu Mihaela conform contractului de vanzare cumparare, autentificat cu nr. 866 din 19.04.2017 Zona in care este amplasat terenul este preponderent rezidentiala, conform situatiei pe teren.

#### **CAPITOLUL 4: REGLEMENTARI**

Pe terenul în suprafată de 390 mp, nr. cadastral 137542, situat în Municipiul Ploiesti, bvd. Republicii nr. 182H, se propune **construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E+M si imprejmuire.**

Din punct de vedere funcțional, conform PUG, lotul este într-o zona fara reglementari urbanistice

#### **INDICATORI PUG Municipiul Ploiesti in proximitatea terenului.**

##### **N6**

POT max = 40%;

CUT maxim = 1,5

#### **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR:**

##### **Construire locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E+M**

Construcția propusa va fi încadrata astfel:

##### **SUPRAFAȚA TEREN : 390 mp**

S construită existentă = 0 mp

S desfășurată existentă= 0 mp

POT existent = 0%.

CUT existent = 0

**S construită propusă =156mp**

**S desfășurată propusă = 390**

**POT maxim propus (din teren total) = 40%**

**CUT maxim propus (din teren total) = 1.00**

**Regim de înălțime propus= P+1E+M**

Indicatorii POT maxim si CUT maxim sunt in conformitate cu POT si CUT maxime existente in zona.

Retrageri pentru edificabilul propus:

- N-E: retragere 8,00 m fata de limita laterala;
- S-E: retragere 2,00 m fata de limita posterioara;
- S-V: retragere 2,00 m fata de limita laterala;
- N-V: retragere minim 3,00 m fata de aliniament

Pe terenul studiat cu suprafata de 390 mp (din masuratori cadastrale), nu exista in prezent constructii. Vecinatatile imediate sunt :

- La Nord - Est terenul cu NC 137547 proprietatea dl. Tomsa Cristian
- La Nord- Vest - terenul cu NC 23003, reprezentand drum de acces
- La Sud- Vest terenul cu NC 137543 proprietatea dl. Pais Florin
- La Sud- Est terenul cu NC 24554- proprietatea dnei Pop Elena si NC 23318 - proprietatea dnei Pop Elena
- Catre nord se afla si terenul cu NC 143105, cu acces la drumul cu NC 141915 invecinat drumului de acces cu NC 23003. Pe terenul NC 143105, in suprafata de 600 mp din acte, proprietatea dl. Mihai Catalin si dnei Mihai Valerica exista PUZ aprobat cu HCL 90 din 28.03.2019.

## ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona analizata este strabatuta de o circulatie de rang IV, fiind invecinata cu artera majora de circulatie:

- Bvd. Republicii in sud- vest

Accesul pietonal si cel carosabil vor fi realizate din drumul de acces, fiind propusa amenajarea de platforme betonate si alei pentru organizarea circulatiei pe parcela. Pentru terenul din bvd. Republicii 182H se propun 2 locuri de parcare, amplasate la sol.

Accesul in partea din spate al parcelei, pentru situatii de urgenta, poate fi realizata prin intermediul accesului carosabil.

## VALORIFICAREA MEDIULUI NATURAL

Pe teren se propune amenajarea spatiului prin realizarea de spatii verzi permeabile, avand o suprafata de minim 117 mp (30% din suprafata terenului) si alei betonate pentru circulatiile carosabile si pietonale in suprafata de 117 mp (30% din suprafata terenului).

BILANT TERITORIAL

	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUA
<b>S teren</b>	390	390
<b>S construita</b>	0	156 mp
<b>S desfasurata</b>	0	390 mp
<b>Regim de inaltime</b>	0	P+1E+M
<b>POT maxim</b>	0	40%
<b>CUT maxim</b>	0	1.00
<b>S spatii verzi</b>	0	117 mp
<b>S alei betonate</b>	0	117 mp

**CAPITOLUL 5: CONCLUZII**

Prin realizarea lucrarii se urmareste respectarea dreptului asupra proprietatii a beneficiarului si completarea fondului construit conform reglementarilor propuse in zona prin prezenta documentatie, respectand coeficientii urbanistici si configuratia arhitectural-urbanistica existenta in zona.

În concluzie se **solicită avizul de oportunitate** în vederea întocmirii documentațiilor necesare pentru **PUZ Reglementare zona si stabilire indicatori urbanistici-Teren introdus in intravilanul Mun. Ploiesti -Construire locuinta individuala P+1E+M**, amplasament Bvd. Republicii nr. 182 H (T17, P 106/7, nr. Cad. 137542), Ploiesti

Întocmit,  
urb. Roxana Nicoleta Pana  
urb. Eveline Raduta  
urb. Eliza Runceanu  
urb. Delia Sapunaru  
urb. Andrei Olteanu  
urb. Elena Olteanu  
urb. Costin Nita

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### afereant Planului Urbanistic Zonal

#### CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

##### 1.1 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 teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal** vederea reglementarii zonei si stabilirea indicatorilor urbanistici- teren introdus in intravilanul Municipiului Ploiesti, prin actualizarea limitei teritoriului administrativ al municipiului Ploiesti, pentru construirea unei locuinte individuale P+1E+M, pe terenul in suprafata de 390 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru Reglementare zona si stabilire indicatori urbanistici-teren introdus in intravilanul Mun. Ploiesti, construire locuinta individuala P+1E+M**, de pe teritoriul Mun Ploiesti din judetul Prahova.

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.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### **Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 24/10 Octombrie 1996, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Constitutia Romaniei;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor;(cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- 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;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu;
- pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- 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.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al orasului Voluntari.

### **Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pentru terenul aflat in intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ:

- teren in suprafata de 390 mp din acte si masuratori, nr. cadastral 137542, situat in mun. Ploiesti, Bvd. Republicii nr. 182H, Judet Prahova, proprietate dl. Ciolacu Giani si a doamnei Ciolacu Mihaela conform contractului de vanzare cumparare, autentificat cu nr. 866 din 19.04.2017

t

## **Capitolul 2 . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirea, retelele edilitare, imprejmuirile, etc se vor realiza pe baza PUZ aprobat, in intravilanul localitatii, in baza certificatului de urbanism si autorizatiei de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatia PUZ ;

- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

## **2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatia de urbanism prin **plansa 3 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.**

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

## **2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism.

### **Indicii P.O.T . si C.U.T.**

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

POT max= 40%

CUT max pentru P+1E = 1.5 mp ADC/ mp teren;

## **2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor**



- **Amplasarea fata de drumuri publice**

Constructiile vor fi retrase fata de circulatiile publice cu o aliniere minima de 2,00 m.

- **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

La autorizarea constructiilor se vor urmari urmatoarele retrageri minime obligatorii:

- minimum 3,00 m fata de limita din NV
- minimum 8,00 m fata de limita din NE
- minimum 2,00 m fata de limita din SE
- minimum 2,00 m fata de limita din SV

- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeaasi parcela. Distante minime obligatorii**

Distantele minime acceptate dintre cladirile alaturate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (  $H/2$  ), dar nu mai putin de 2,00 m.

## **2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Drumuri si accese**

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.

## **2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara**

Reteaua de alimentare cu apa va fi realizata prin extinderea retelei de apa potabila.

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare existenta.

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrica a noii constructii se propune a se face din reseaua electrica ce alimenteaza mun. Ploiesti.

Incalzirea agentului termic se face in sistem centralizat, cu centrale termice, alimentate cu gaze.

## **2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

- **Regimul de inaltime**

Investitia pentru autorizarea constructiilor are propus un regim de inaltime de  $P+1^E+M$ . Inaltimea maxima admisa este de  $P+2^E+ER/M$ .

## • Aspectul exterior al constructiilor

Se va urmări armonizarea aspectului compozitional și architectural al construcțiilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public. Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate architectural la același nivel cu fatada principală.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

Se interzice:

- folosirea azbocimentului, a materialelor plastice, a cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- realizarea unor mansarde false;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii;
- realizarea unor imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau în dreptul ferestrelor.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp și care se integrează în coerența generală a zonei.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitivele sculpturale, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscripțiile luminoase;
- inscripțiile pe balcoane, cornise sau acoperisuri.

## 2.7. Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### • Parcaje

Se vor asigura 2 locuri de parcare aferente locuinței individuale.

### • Spații verzi și plantate

Suprafața de spații verzi din cadrul terenului studiat prin PUZ este de minim 30% din suprafața totală a terenului.

### • Împrejurimi

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2 m.

### **3.1 Utilizare functionala**

#### **UTR N6a - subzona locuintelor individuale si colective cu maximum P+E+ER/M**

##### **• Utilizari admise :**

- locuinte individuale si colective mici cu maximum P+2E+ER/M niveluri in regim de construire cotinuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) ;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale ;
- scuaruri publice

##### **• Utilizari admise cu conditionari**

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade ; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,0 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie ;
- Functiile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250mp. Se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD ;
- In zonele constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz)
- Realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii. – orice lucrari de extindere la cladirile de locuit de pe loturi sub 150mp., fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

##### **• Utilizari interzise**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00 produc poluare ;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00 ;
- Realizarea unor false mansarde ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- Constructii provizorii ;
- Instalarea in curti a panourilor pentru reclame ;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora ;
- Depozitare en-gros ;
- Depozitari de materiale re folosibile ;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;
- Statii de betoane ;
- Autobaze
- Statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini ;
- Spalatorii chimice ;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;

Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

### **3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

#### **Zona locuintelor individuale si colective si dotari complementare**

##### **• Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Locuintele vor fi retrase fata de strazile propuse prin PUZ cu minim 2,00 m.

##### **• Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Retragerile minime obligatorii sunt de 2,00 m față de limitele parcelei.

La autorizarea constructiilor se vor urmari urmatoarele retrageri:

- minimum 3,00 m fata de limita din NV
- minimum 8,00 m fata de limita din NE
- minimum 2,00 m fata de limita din SE
- minimum 2,00 m fata de limita din SV

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fie egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte. Daca nici una din cladiri nu are ferestre cu vedere una spre cealalta distanta se poate reduce pana la 3,00 m .

- **Circulatii si accese**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.

- **Stationarea autovehiculelor**

- pentru ansamblul de locuinte colective, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie locala.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare din zona.

- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza mun. Ploiesti.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face retelele de distributie de gaze naturale existente

- **Spatii libere si spatii plantate**

Suprafata de spatii verzi din cadrul terenului studiat prin PUZ este de minim 30% din suprafata totala a terenului.

- **Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maximum 2 m.

**Întocmit,**

**Urb. Roxana  
Nicoleta Pana**

**urb. Eveline Raduta**

**urb. Eliza Runceanu**

**urb. Delia Sapunaru**

**urb. Andrei Olteanu**

**urb. Elena Olteanu**

**urb. Costin Nita**