**PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE**



G

**SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE**

**Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU**

# PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

**REGULAMENT LOCAL DE**

**URBANISM**

# *Date de recunoastere a documentatiei*

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+3+4RETRAS - PRIN SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE in Zona MIXTA INSTITUTII SI SERVICII si LOCUINTE**

**COLECTIVE**

Amplasament: **mun.Ploiesti, str. Tunari, NR. 1A**

Beneficiari: **S..C. NOVADEX & CA S.R.L.**

Proiectant: **S.C. ARHIGEO S.R.L.**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

# 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-lui.

## 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 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.Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

* Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
* Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

## 6.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – -locuinte colective si institutii si servicii

2.1.2. Zona studiată se află în afara zonelor protejate.

## 6.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

• Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri

**U.T.R. E1a**

**CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL**

**UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE**

### ***6. Zone si subzone funcţionale –UTR E10A***

- **IS/ L** - IS/ Lb - Zona mixta Institutii si servicii de interes general si locuinte colective

# CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE

## -ZONA IS/ Lb - - Zona mixta Institutii si servicii si locuinte colective

### SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

-locuinte colective , locuinte individuale

* institutii, servicii si comert complementare locuirii
* constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

-sedii administrative, activitati profesionale (proiectare, avocatura, cabinete medicale individuale, etc) cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

-orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei

Seveso

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintelor propuse

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

* Activitati poluante
* Comert la etajele superioare ale imobilului
* Unitati poluante

### SECTIUNEA II

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR Art.4.-ORIENTAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE PUNCTELE ACRDINALE

Pentru toate categoriile de construcţii administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor. - Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

* 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 impact asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei

Art.5.-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-nu se propun divizari ale parcelei existente, proprietarii viitori urmand a detine

terenul in indiviziune,Se pot atribui spatii de parcare explicit locatarilor

Art.6. AMPLASAREA FAŢĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Aliniamentul propus va fi pe limita de proprietate existenta la minim 4.54-4.61m din ax str.Tunari

* Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de minim 5 m

Art.8.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE PARCELEI

Se propune ca edificabilul sa prezinte urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate

Fata de limita de proprietate din Est – 5.00 m

Fata de limita de proprietate din Vest – 5.00 m

Fata de limita de proprietate din Nord - 5.00 m

Art.9.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI

PARCELĂ

-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.10. ACCESE CAROSABILE

* Latimea accesului din domeniul public este de minim 6.00m

Art.11. ACCESE PIETONALE -

* Lotul va fi prevazut cu trotuar de minim 1m latime

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.12. - 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.

Art.13- 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

Art.14 . 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 electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, 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.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE

CONSTRUCŢIILOR

Art.15- Parcelarea

* Nu se permit divizari ulterioare ale parcelei

Art.16.-ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCŢIILOR

-P+4

(H max=21 m)

**Nota**:Avand in vedere dorinta administratiilor publice afectate de reglementarile SEVESO de a solicita societatilor ce genereaza aceste restrictii a lua masuri pentru diminuarea riscului si implicit de actualizare a restrictiilor regimul de inaltime propus la momentul autorizarii oricarei constructii in cadrul zonei functionale se va incadra in regimul de inaltime maxim admis de reglementarile SEVESO de la momentul autorizarii, dar nu mai mult de P+4.

Art.17.-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
* Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
* Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
* Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
* Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5% - Sunt interzise imitatiile stilistice.
* Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.
* aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
* se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
* se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
* se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
* se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

Art.18.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**IS/ Lb -** - POT max-40 %

Art.19.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

**IS/ Lb -** - CUT max-1,8

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art.20.-. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare in incinta atat pentru proprietari cat si pentru vizitatori

* parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.
* numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa plus o rezerva de 20%. Pentru fiecare apartament care va desevi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

Art.21.-SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

-se va asigura minim 5% spatii verzi

-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

Art.22-ÎMPREJMUIRI

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**