



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR N1-b3

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: : **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIXT DE INALTIME - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE**
 -
 - Amplasament: mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 297, jud. Prahova
 - Beneficiari **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.**
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.
 - Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
-

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ, zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.67/01.02.2021 și a avizului de oportunitate obținut

2. Corelări cu alte documentații

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

3. Condiții de aplicare

3.1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază. Prezentul regulament respectă condițiile din avizele obținute, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3.2,Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

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

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (broșura) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările completările ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din România

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

6.Zone si subzone funcționale –

UTR N1-b3

Lmx - ZONA LOCUINTE CU REGIM MIXT DE INALTIME

Lb – zona - LOCUINTE COLECTIVE

Ppi – Zona spatii verzi-perdele de protective

Ccr - Zona cai de comunicatii rutiere

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

Lmx - ZONA LOCUINTE CU REGIM MIXT DE INALTIME

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
 - constructii rezidentiale cu regim mic/mediu de inaltime
- a.2. Funcțiunile complementare admise
 - amenajarea unor activitati liberale la parterul locuintelor
 - Circulație rutieră, spații parcare
 - Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

- b.1. Utilizări permise
 - locuinte individuale amplasate in sistem izolat
 - după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
 - constructii anexa:magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina
 - spații plantate cu rol decorativ
 - cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati
- b.2. Utilizări permise cu condiții
 - 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 funcțiune 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 cu respectarea regulamentului de publicitate al mun. Ploiesti
 - Orice constructie cu conditia evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei conform OMS 119/2014 art. 20 alin 6 prin realizarea unui studiu de impact asupra sanatatii populatiei conform OMS 1524/2019, pentru asigurarea si respectarea zonei de protectie sanitara dintre obiectivele

propușe și obiectivele care generează un risc antropic din vecinătate (stația electrică de transformare și rețele electrice).

- Se vor respecta condițiile și prevederile, conform adresei nr. 431 din 15.02.2021 transmisă de Centrul Meteorologic Regional Muntenia care avizează favorabil prezentul Plan Urbanistic Zonal, Legii 139/2000, art. 18. Aliniatul 2 și art. 19 și conform condițiilor prevăzute în art. 19 din Legea 19/2000:” **Art 18** În scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologică absolută, a căror lățime este de 30 m. Art 19 Amplasarea pe o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/6 din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosfera fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic național.”

b.3. Utilizări interzise

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

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 13m din ax conform profil prezentat

c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 10.5m față de aliniament, 23.5m din ax str.Republicii

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi minim 5m pe o latură și minim 5m pe cealaltă latură conform planșei de Reglementări Urbanistice și cea posterioară va fi de minim 5 m conform planșei de Reglementări Urbanistice
- Distanța între 2 construcții amplasate pe același lot va fi de ½ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m
- retrageri laterale și posterioară 5 m – pentru nr. cadastral 126801
- retragere posterioară 3 m, retragere laterală vest 3 m și respective laterală est variabilă conform planșei de reglementări urbanistice.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Lotul va avea acces carosabil din B-dul REPUBLICII

c.2.2. Accese pietonale

- Lotul va avea acces pietonal din B-dul REPUBLICII

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICĂ - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Extinderea rețelilor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

-Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, iluminat public, canalizare și apă sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu excepția bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

Nu se propun operațiuni cadastrale asupra lotului destinat Lmx

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

$$\mathbf{Rh\ max. = P + 2-4}$$

$$\mathbf{H.max = 18,0\ m}$$

Se vor respecta condițiile și prevederile, conform adresei nr. 431 din 15.02.2021 transmisă de Centrul Meteorologic Regional Muntenia care avizează favorabil prezentul Plan Urbanistic Zonal, Legii 139/2000, art. 18. Aliniatul 2 și art. 19 și conform condițiilor prevăzute în art. 19 din Legea 19/2000.

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect

- conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);

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

- conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);

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

- paleta coloristică admisă: pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propuși

$$\mathbf{P.O.T.\ max = 40\% \ \text{și} \ C.U.T.\ max = 1.5.}$$

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Se vor asigura obligatoriu locuri de parcare în incinta atât pentru proprietari cât și pentru vizitatori

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 20%.

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 proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

4.2- Lb – zona LOCUINTE COLECTIVE

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- construcții rezidențiale cu regim mic, mediu de înălțime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- institutii, servicii și comerț
- amenajarea unor activități liberale
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuințe colective
- institutii, servicii și comerț (magazin general, cabinete medicale, farmacie, alimentație publică)
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, etc)

b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire
- clădiri de servicii (magazin general, cabinete medicale, farmacie, alimentație publică, și altele din cadrul serviciilor complementare locuirii) cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00
- sedii administrative în clădirile de locuințe colective cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada cu respectarea regulamentului de publicitate al mun. Ploiești

- Orice construcție cu condiția evaluării impactului asupra sănătății populației conform OMS 119/2014 art. 20 alin 6 prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației conform OMS 1524/2019, pentru asigurarea și respectarea zonei de protecție sanitare dintre obiectivele propuse și obiectivele care generează un risc antropoc din vecinătate (stația electrică de transformare și rețele electrice).

- Se vor respecta conditiile si prevederile, conform adresei nr. 431 din 15.02.2021 transmisa de Centrul Meteorologic Regional Muntenia care avizeaza favorabil prezentul Plan Urbanistic Zonal, Legii 139/2000, art. 18. Aliniatul 2 si art . 19 si conform conditiilor prevazute in art . 19 din Legea 19/2000: **Art 18** În scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologica absolută, a căror lățime este de 30 m. Art 19 Amplasarea pe o distanta de până la 500 m în jurul și în afară zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/6 din distanta dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înalta tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosfera fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic național.-

b.3. Utilizari interzise

- Comert la etajele superioare ale imobilului de locuinte colective
- Unitati poluante

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- camerele de locuit 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 puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul va respecta 13m din ax str.Republicii

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul la str,Republicii va fi de minim 10.5m fata de aliniament (minim 23.5m din ax str.Republicii

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si cea posterioara conform plansei de Reglementari Urbanistice, astfel:

- minim 8m/ 12m fata de zona de locuinte individuale – NC. 126801
- minim 15m fata de limita de est a imobilului
- minim 10m fata de limita posterioara
- minim 10m fata de limita de vest portiunea needificata si minim 1,5 m pe portiunea edificata

-clădirile vor respecta între ele inaltimea celei mai inalte sau mai puțin numai in baza unui studiu de insorire,

- Retragere fata de drumul de incinta – 1 m

Se vor respecta conditiile si prevederile, conform adresei nr. 431 din 15.02.2021 transmisa de Centrul Meteorologic Regional Muntenia care avizeaza favorabil prezentul Plan Urbanistic Zonal , Legii 139/2000 , art. 18. Aliniatul 2 si art . 19 si conform consditiilor prevazute in art . 19 din Legea 19/2000.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Lotul va avea acces carosabil din B-dul REPUBLICII prin NC. 132817

c.2.2. Accese pietonale -

- Lotul va avea acces pietonal din din B-dul REPUBLICII prin NC. 132817

Drumurile din incinta se vor autoriza si executa concomitent cu investitia de baza.

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

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

- Extinderea rețelilor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului si se vor autoriza cu investitia de baza

Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona rețelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.2. Realizarea de rețele 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 ediliatre propuse

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

- Rețelele de alimentare cu energie electric, iluminat public, canalizare și apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

In prezent imobilul este racordat la rețeaua publica aflata pe B-dul Republicii, printr-un bransament aflat pe drumul de indiviziune aflat de la adresa B-dul Republicii, nr. 297 – 297A. In conditiile in care bransamentul/racordul nu corespunde din punct de vedere dimensional necesarului de apa potabila si uzata ce urmeaza a fi dezvoltat la imobil, se va prezenta o solicitare la Apa Nova pentru redimensionarea acestora.

Debitul de apa ce poate fi furnizat de rețeaua publica este de 10l/s la presiunea de cca.3.7 bar, in conditii normale de functionare. Pentru realizarea debitului si presiunii necesare pentru stingerea incendiilor se va prevedea prin proiectul rețelilor interioare o rezerva de incendiu.

Debitul maxim de ape uzate preluat de canalizarea existenta este de 15l/s, in cazul in care debitul rezultat este mai mare decat cel pe care il poate prelua Apa Nova Ploiesti, se va proiecta un bazin de stocare ape pluviale.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizari ale loturilor nou create, exceptie facand apartamentarile necesare.

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

Rh max. = P + 3+4retras

H.max = 21,0 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 înălțime maxim admis de reglementările SEVESO de la momentul autorizării, dar nu mai mult de P+4

Se vor respecta condițiile și prevederile, conform adresei nr. 431 din 15.02.2021 transmisă de Centrul Meteorologic Regional Muntenia care avizează favorabil prezentul Plan Urbanistic Zonal, Legii 139/2000, art. 18. Aliniatul 2 și art. 19 și conform condițiilor prevăzute în art. 19 din Legea 19/2000.

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere: ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor 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 și anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =40% și C.U.T. max = 1.5.

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- se va asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

Pentru fiecare apartament care va deservea o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- se va asigura minim 20% spații verzi
- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
- parcările amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare\
- pe latura de est spre zona industrială se va amenaja plantatie înaltă

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

- În cazul în care se vor amenaja Împrejmuirile 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 și delimitarea parcelei cu gard viu

4.3. Ppi – Zona spații verzi-perdele de protecție

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- spații verzi amenajate

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spații de joacă și agrement
- Circulație rutieră, pietonală spații parcare
- echipare edilitară, post trafo, stație reglare gaze, cabina poartă

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spații verzi amenajate
- dotări de agrement (trambulina, leagan, topogan, etc)
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
- spații plantate cu rol decorativ
- cai de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, utilități
- pergole , mobilier urban, cabina poartă

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice funcțiune de la b1 cu condiția amenajării accesului conform soluției de circulație
- sunt permise a fi autorizate lucrări edilitare prealabil trecerii în domeniul public a imobilului
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada cu respectarea regulamentului de publicitate al mun. Ploiești
- orice construcție în zona de risc conform reglementărilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso

b.3. Utilizări interzise

- se interzice amplasarea de locuinte sau institutii si servicii, depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

-Pentru toate categoriile de construcții comerciale si administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

- 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 ,

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice-13m din ax conform profil stradal .

c.1.2.2-Amplasarea fata de aliniament

-Utilizarile premise se pot amplasa oriunde in cadrul zoni functionale cu respectarea Codului Civil pentru vegetatie

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-Utilizarile premise se pot amplasa oriunde in cadrul zoni functionale cu respectarea Codului Civil pentru vegetatie

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura prin/catre zona functionala

c.2.2. Accese pietonale -

- Accesul se va asigura prin/catre zona functionala

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

c.3.1.. Racordarea la rețelele 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 rețele 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 ediliatre propuse

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

- Rețelele de alimentare cu energie electric, canalizare și apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

-Nu e cazul

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

Catre vecinatati vegetatia, in functie de inaltime se va amplasa cu respectarea Codului Civil

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-Nu e cazul

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

Locurile de parcare din acdrul zonei functionale vor fi obligatoriu inierbate

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

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 Hmax=1,6m;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților , cu înălțimea de maxim 2,0 m

4.2. -Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ -

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare , spatii verzi
- b.2.-Utilizări permise cu condiții
- orice constructie permisa cu conditia obtinerii avizului detinatorilor retelelor in zonele de protectiv ale acestora

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Pentru strada Targovistei profil 1-1 tronson principal se va asigura un profil carosabil de 13,80m compus din 2x4,40m parte carosabila, 2x2,5m trotuare pe ambele parti si spatii verzi pana la limitele de proprietati. Si in etapa de perspectiva un profil de 19,0m compus din 2x7,0m parte carosabila, 2x2,5m trotuare pe ambele parti si spatii verzi pana la limitele de proprietati.

Pentru strada Targovistei profil 2-2 tronson secundar se va asigura un profil carosabil de 8,50m compus din 2x3,50m parte carosabila, 1x1,5m trotuare pe latura dinspre proprietate si pe partea opusa spatii verzi pana la limitele de proprietate.

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

c.3.1.. Extinderea rețelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu Hmax=1,8m

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU