

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I - PRESCRIPTII GENERALE

### 1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. **Regulamentul local de urbanism se aplică în noua subunitate teritorială de referință: sub UTR S1A, pe suprafața de 963mp.**

1.2. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul situat în intravilanul municipiului Ploiesti, str. Aurel Vlaicu nr.3. Suprafața propusă spre reglementare cu nr. cad 146896 : **S=963mp** care a generat acest PUZ este proprietate particulară a SC Dammi Dual Construct în conformitate cu Actul de Alipire 2142/08.09.2020. *Terenul se afla in zona de protectie a monumentelor clasate in LMI la pozitiile*  
1. 313- cod PH-II-m-B-16286- str. Maramures nr.8 - Casa dr. Fridman, azi sediul CNADR Prahova,  
2. 298- cod PH-II-m-B-16271, B-dul Independentei, nr.8- Liceul Sfintii Petru si Pavel, azi, Colegiul National Mihai Viteazul ,  
3. 314 -cod PH-II-m-B-16287, str. Maramures, nr.9, fost sediu banca, azi Hotel Vigo si la cca 67m de limita nord- vestica a Sitului Urban « Centrul istoric » mentionat in LMI la nr.293- cod PH –II -s-B-16266. In acest sens a fost stidiata o zona mai mare in suprafață totală de 9092mp (conform planurilor anexa) astfel incat sa fie cuprinsa cladirea monument istoric cea mai apropiata in a carei zona de protectie se afla terenul.

**Terenul care a generat acest studiu, este încadrat de următoarele vecinătăți :**

- La nord :str Aurel Vlaicu si Eftimie Sivestru
- La sud : Cladire birouri- Sudarc Business Center nr. Cad 136753
- La est: ( nr. 11692) cale de acces in indiviziune 1/2 cu Sudarc Business Center si nr. Cad 136753
- La vest : Sudarc Business Center si nr. Cad 136753 si SC Propeller SRL

Alinierea terenului fata de axul drumului este: 4.5 m

Imobilul apartine proprietarului conform Actului de Alipire nr.2142din 08.09.2020, emis pe NP Zorila Razvan-Stefan in baza Contractului de vanzare-cumparare nr.95/26.01.2015 si a incheierii nr.7493/29.01.2015 precum si a si Extraselor de Carte Funciara nr. 160007/17.11.2021 si nr.160008/17.11.2021.

### 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile P U G aprobat Hotărâri ale Consiliului Local .

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual .

### 3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director pentru intregul domeniu de aplicare. Prevederile sale permit autorizarea directă .

#### 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative pentru zona sau care sunt propuse pe amplasamente dificile

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CZMI si CTATU;

4.4. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

#### 5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Acest PUZ se aplica doar pe terenul in suprafata de 963mp, teren ce constituie o singura parcela :

5.2. Se vor respecta următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<b>PARCELE NOI : Locuințe individuale : ISp-Lcp</b> <b>Regim de înălțime : 2S+P+1+5</b>			
front minim	izolat	9m	POT maxim = 60%
suprafața minimă		963mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei prcela are suprafata poligonala	conform planului anexat		

#### 6. ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

(1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări – detaliate in zonarea funcțională;

(2) regimul de construire (registre retrase,);

(3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului fiind necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Regulamentul este alcătuit pentru subUTR S1A :

- Funcțiunile propuse : Se mențin funcțiunile existente: IS-zona institutii si servicii aferente zonelor de locuit (Lcp) locuinte cu regim de inaltime mixt, in zona protejata la care se adauga si Ccrp ( pentru drumul privat in interiorul parcelei).

#### UNITATEA TERITORIALA DE REFERINȚĂ subUTR – S1A: Isp-Lcp Ccrp;

Teritoriul cuprins în cadrul subUTR S1A este organizat într-o singura subzona funcțională mixta ISp/Lcp/ CCrp respectiv zona mixta formată din institutii si servicii / locuinte cu regim mixt de inaltime / cai de circulatie rutiera, pietonala si parcare in zona de protectie a monumentului istoric cod LMI 313-PH-II-m-B16286, cu regim de înălțime organizat in registre succesive de la S+P+1, la S+P+5 ;

**Funcțiuni complementare admise** :rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate;

**SUBZONA MIXTA ISP/LCP/ CCRP**  
**INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE CU REGIM MIXT DE INALTIME /**  
**CAI DE CIRCULATIE RUTIERA, PIETONALA SI PARCARI**  
**IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC COD LMI 313-PH-II-M-B16286,**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUB ZONEI.**

Subzona este constituită din institutii, servicii, locuinte colective cu regim mixt de inaltime și cai de circulatie auto, pietonala si parcare in zona de protectie a monumentelor istorice. Monumentul istoric care poate fi luat in calcul din punct de vedere al unei perspective dinamice vizuale este LMI 313-PH-II-m-B16286, casa Friedman, str. Maramures, nr.8, celelalte monumente fiind obturate vizual de cladirea de birouri Sudarc Business Center.

**SECȚIUNEA I**  
**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ**

Mixta, organizata pe etaje:

- Parter, etaj 1, 2 : institutii si servicii
- Subsol, parter( partial) subsol tip Klaus: cale de acces si parcare subsol tip Klaus (Circulație carosabilă si pietonală)
- Etaj 2-5: locuinte colective

**ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

Funcțiuni complementare :

- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI PERMISE.**

**sunt admise următoarele utilizări:**

Locuinte colective

regim de construire in registre succesive cu fronturi retrase pe inaltime,

- Anexe locuire pentru agrement : foișor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor
- Parcaje (minim 1 autoturism până la max 3 autoturisme pentru birouri / 1 autoturism, pentru fiecare unitate locativa)
- Alee carosabila, pietonala, parcaje a (circulație și staționare auto)
- Spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, plantatie pe registre de vegetatie
- Rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale, canalizare în sistem centralizat .

#### ARTICOLUL 4 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

- se admite conversia apartamentelor în alte funcțiuni, cu condiția ca ponderea acestor funcțiuni să fie maxim 30 % din aria desfășurată a locuințelor. Acestea pot fi :
  - o instituții (invățământ preșcolar/primar- grădinite , școli after school)
  - o servicii (sanatate, cabinete medicale, farmacie , cabinet de psihologie)
  - o servicii profesionale și sociale (sedii ale unor firme, birouri, servicii proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale)

#### ARTICOLUL 5 - UTILIZĂRI INTERZISE.

##### **se interzic următoarele utilizări:**

- Unități industriale, agricole, zootehnice, economice poluante și care generează trafic intens, greu cu frecvență ridicată
- Depozitare en gros
- Platforme de colectare a deșeurilor
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

#### ARTICOLUL 6 - INTERDICȚII TEMPORARE.

Orice fel de construcții provizorii, poluante sau care afectează integritatea altor parcele

## SECȚIUNEA II

### **CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### ARTICOLUL 7 - ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea clădirii față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare în vigoare;

Pentru a evita amplasarea dormitoarelor locuințelor în zone de umbră se vor respecta:

- organizarea apartamentelor la etajele superioare;
- studiul de însorire întocmit pentru PUZ.

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru locuințe și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirii cu diferite funcțiuni se conformează astfel: pentru toate încăperile clădirii de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă; pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud) durata minimă de însorire este de o oră ;

#### ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Aliniamentul existent este situat la cca. 6.5m față de axul străzii Aurel Vlaicu

#### ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere: 4m față de aliniament

#### ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Clădirea va fi organizată în registre succesive cu fronturi retrase pe înălțime:

4 m fata de aliniament: registrul 1 P+1/ front 1

15.75m fata de aliniament: registrul 2, S+P+2/ front 2

21.00m fata de aliniament: registrul 3, S+P+3:- S+P+5/ front3

#### RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

0.60m - 2 m față de limitele laterale

#### RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

0.60m pentru subsol

2 m față de limitele posterioare

#### ARTICOLUL 11 - ACCESE CAROSABILE

- parcela este construibilă pentru că are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime din circulația publică în mod direct, respectiv str. Aurel Vlaicu, care trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### ARTICOLUL 12 - ACCESE PIETONALE

- clădirea va fi prevăzută cu accese pentru pietoni corespunzătoare;

- alea și accesele pietonale se autorizează ca părți componente, odată cu construcția și amenajările ce constituie investiția de bază,;

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare;

#### ARTICOLUL 13 - RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente ;

#### ARTICOLUL 14- REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Rețelele tehnico-edilitare sunt existente pe str. Aurel Vlaicu;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiari.

#### ARTICOLUL 15. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S+P+1:- S+P+5: Hmax =7m- 20.15m.

#### ARTICOLUL 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile vor fi construite din materiale durabile, cu structura din beton armat, pereții din cărămidă, cu acoperiș în sistem terasă

Se vor folosi atât placările ceramice cât și tencuielile decorative amprentate sau/si driscuite, din materiale ușor lavabile în culori pastel, nuanțe deschise, alb, crem deschis,

Compoziția fatadelor va aborda raportul plin-gol cu plin dominant , iar golurile vor fi verticale

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii contemporane.

#### ARTICOLUL 17 - PARCAJE

Propunerea de organizare a parcelei cu o forma poligonala dificila a adaptat numarului de 12 apartamente, un numar de 18 locuri de parcare, alocand 6 locuri de parcare celor cca. 280mp de birouri si servicii dispuse partial pe parter si etajul 1. Parcarea generala va fi realizata la nivelul subsolului in sistem Klaus Accesul se va realiza printr-o rampa de cu latime de 5.50m ;  
- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

#### ARTICOLUL 18- SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

- minim 20% din suprafața va fi alocata spatiilor verzi;  
- se recomanda plantarea terenului care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, cu gazon și plantat cu arbusi catre vecinatati sau arbori pe zonele libere.

#### ARTICOLUL 19 -- ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenului cu gard transparent de 1,80 metri înălțime  
Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,00 metri;

### SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 20 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim - cladire mixta ISp/Lcp/CCrp S+P+1-:-S+P+5 : POT = 60%**

#### ARTICOLUL 21 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**C.U.T. maxim - cladire mixta ISp/Lcp/CCrp S+P+1-:-S+P+5 : CUT = 1.8**

Intocmit  
Arh Simona Gabriela Valcu

