



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE ( SUP. ST. 5.221 MP)**
- Amplasament: **Mun. PLOIESTI, STRADA GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, NR. 72-74, PLOIESTI, PRAHOVA**
- Beneficiari: **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.  
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 delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

### **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 prevederile Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximi prevăzute prin acestea.

3.2,Prezentul regulament este un regulament cadru avand 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 maximi, 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**, republicata cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

**Ordinul 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 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 semnatura pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din Romania

- **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 V6.1**

## **Lb - ZONA LOCUINTE COLECTIVE**

## **CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **4.1.**

#### **a) Generalități**

##### **a.1. Funcțiunea dominantă**

- construcții rezidențiale cu regim mediu și mare de înălțime

##### **a.2. Funcțiunile complementare admise**

- comerț și servicii
- 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
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, etc)

##### **b.2. Utilizări permise cu condiții**

- orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire
- comerț, alimentație publică și servicii doar la parter și etajul 1 al imobilului
- sedii administrative și spații pentru activități liberale cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00
- Orice funcțiune de la b1 cu condiția amenajării drumului nou propus prin PUZ conform soluției de circulație și planșei de Reglementări Urbanistice a PUZ-ului

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuinței propuse

##### **b.3. Utilizări interzise**

- Activități 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**

- camerele de locuit vor avea lumină naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă
- 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 impact asupra sănătății populației pentru reducerea distanței.

#### c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul va respecta profilul a-a la str.Gheroghe Grigore Cantacuzino de 6.25m din ax, b-b la str.Vasile Lupu de minim 5,4m din ax.

#### c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul str.Gheorghe Grigore Cantacuzino va fi de 5,00 m.

#### c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-Toate laturile terenului se constituie în regim de aliniere nemaifiind necesare alte reglementari. În situația realizării mai multor corpuri de cladiri se va respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin în baza unui studiu de însorire

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

#### c.2.1. Accese carosabile

- Lotul poate fi accesat carosabil din strada Gheorghe Grigore Cantacuzino.

#### c.2.2. Accese pietonale -

- Locuinta colectiva va avea acces pietonal tor din strada Gheorghe Grigore Cantacuzino

### **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 modificările și completările ulterioare.

- Extinderea rețelor 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 rețelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările 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 excepția bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelor 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 permit divizări ale lotului aferent locuinței colective.

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

Rh = P+2 , H mx= 14 m

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

-- **POT = 50 %**, **CUT = 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

- 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.

-se va asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

- Pentru imobilul propus se vor asigura – 6 parcaje, atingand un coeficient de 1,5% pentru locuinte.

- La parter va fi amenajat un birou cu maxim 10 angajati conform HGR, Anexa 5, art.5.1, pc.5.1.1.a este necesar un loc de parcare.

- Se vor asigura 8 parcaje si spatiu manevra, astfel incat atat intrarea cat si iesirea in/din strada Gh. Gr. Cantacuzino sa se realizeze numai cu fata autoturismelor.

Funcțiunile comerciale sau de servicii vor avea asigurate locuri de parcare suplimentar

### Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

. Construcții comerciale

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

un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;

un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;

un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

#### 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

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

#### 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

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**