



SC POINT ZERO SRL

J40 / 16390 / 2005

C.U.I. 17992973

BD. FERDINAND NR. 51, ET.I, AP. 8, SECT. 2, BUCURESTI
TEL. 0723.131.895 / 0742.536.778, E-MAIL: OFFICE@PZERO.RO
CONT RO69RZBR0000060007091403, RAIFFEISEN BANK AG. MOSILOR

WWW.PZERO.RO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1. Rolul RLU

În conformitate cu prevederile art. 49, alin. 2 și 3 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, "Regulamentul local de urbanism [...] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile [...] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

După aprobare [...] Planul urbanistic zonal [...] împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție."

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, fiind complementar pieselor desenate. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Împreună cu PUZ, RLU este elaborat în vederea ridicării interdicției de construire instituită asupra acestor imobile prin Planul urbanistic general.

I.2. Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul MS nr. 119/2014;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010

I.3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pentru proiectarea, avizarea, autorizarea, execuția și exploatarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate în imobilele care au generat PUZ, respectiv imobilele cu adresa str. Griviței nr. 15, având numerele cadastrale 148590 (în suprafață de 1015 mp) și 148592 (în suprafață de 1193 mp).

Imobilele se află în domeniul public al mun. Ploiești, conform Actului administrativ nr. 800/14.04.2022 și H.G. 1539/2001.

De asemenea, RLU se aplică și pe celelalte imobile din domeniul public al mun. Ploiești aflate în proximitatea imobilelor care au generat PUZ și care îl deservește pe acesta, respectiv:

- Str. Griviței (IE 131076)
- Str. George Coșbuc (IE 144275)
- Alee acces + trotuar Bloc H (IE 148588)
- Trotuar str. Griviței (IE 140174)

Acolo unde prezentul RLU nu formulează reglementări specifice, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și ale legilor și normelor cu caracter general, aflate în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în imobilele reglementate este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa 07. Reglementări urbanistice.

În zona reglementată nu sunt instituite servituți specifice cu privire la protejarea patrimoniului natural. Orice autorizație de construire în imobilele reglementate se va emite cu respectarea procentului minim de spații plantate de 15% din totalul suprafeței imobilelor reglementate.

Imobilele reglementate sunt incluse în zona construită protejată instituită prin Planul urbanistic general, precum și în zonele de protecție ale mai multor monumente istorice cuprinse în Lista Monumentelor Istorice, respectiv:

- str. Emile Zola nr. 8, Halele Centrale, cod PH-II-m-A-16306;
- str. Constanței nr. 3, Casa Manole Șerbănescu, cod PH-II-m-B-16248;
- str. Constanței nr. 9, Casa Marcu Mihalache, cod PH-II-m-B-16250;
- str. George Coșbuc nr. 16, Casa cu prăvălie Ilie Lumânăraru, cod PH-II-m-A-16252 (demolată).

Orice autorizație de construire pentru imobilele reglementate va avizată în prealabil de Ministerul Culturii, prin intermediul Direcției Județene pentru Cultură Prahova, care va verifica încadrarea în prevederile prezentului RLU și ale studiului istoric de fundamentare a PUZ cu privire la amplasarea, dimensionarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Orice autorizație de desființare, precum și autorizațiile de construire care presupun alipirea clădirilor la limitele de proprietate vor fi fundamentate pe o expertiză tehnică privind cerința fundamentală „rezistență și stabilitate”.

În imobilele reglementate este interzisă amplasarea de construcții ce generează riscuri tehnologice pentru imobilele învecinate.

Lucrările de săpătură și excavație se vor executa cu respectarea normelor specifice privind siguranța construcțiilor învecinate, pe baza unui proiect de specialitate, care va include măsuri de sprijinire și punere în siguranță acestora.

Se vor respecta servituțiile de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente pe domeniul public, în conformitate cu avizele de amplasament emise de către deținătorii / administratorii acestora. Se va respecta zona de protecție a postului de transformare, așa cum este ea definită în Ordinul ANRE nr. 239/2019.

Orice lucrări de deviere și/sau desființare a unor rețele tehnico-edilitare din amplasament sau din proximitatea acestuia se vor executa pe baza unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți atestați, cu respectarea normelor specifice.

II.3. Reguli de amplasare, echipare și conformare a clădirilor și retrageri minime obligatorii

În imobilele reglementate clădirile se vor amplasa, dimensiona și conforma cu respectarea retragerilor față de aliniament și față de imobilele învecinate figurate în planșa 07. Reglementări urbanistice.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile asigurării accesului carosabil la drumul public și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile PUZ, respectiv:

- un acces carosabil (intrare / ieșire) din str. George Coșbuc
- un acces carosabil (intrare) din str. Griviței, prin intermediul aleii carosabile aferente blocului H, care se va lăți la un fir/sens

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile asigurării racordării / branșării la rețelele publice de utilități existente în zonă în conformitate cu prevederile PUZ, respectiv:

- rețeaua publică de alimentare cu apă, prin intermediul unui branșament din rețeaua existentă pe str. Griviței
- rețeaua publică de canalizare, prin intermediul unui racord rețeaua existentă pe str. George Coșbuc
- rețeaua publică de distribuție a energiei electrice, prin intermediul unui post de transformare MT/JT, amplasat în interiorul imobilului, într-un corp de clădire separat

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor

Imobilele cu adresa str. Griviței nr. 15, având numerele cadastrale 148590 (în suprafață de 1015 mp) și 148592 (în suprafață de 1193 mp) se vor comasa înainte de solicitarea autorizațiilor de construire și/sau desființare.

Construcțiile se vor dimensiona în conformitate cu planșa 07. Reglementări urbanistice, precum și cu indicatorii și indicii urbanistici maximali reglementați pentru aceste imobile, respectiv:

- POT max = 80%
- CUT max = 3,2
- H max = 14m
- Rh max = D+P+3E

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile asigurării procentului minim de spații plantate de 15% din totalul suprafeței imobilelor reglementate. Spațiile plantate vor funcționa cu acces public nelimitat.

Imobilele reglementate vor fi împrejmuite pe laturile pe care se învecinează cu alte imobile în proprietate privată. Împrejmuirea va fi opacă, cu o înălțime minimă de 2,10m. Imobilele nu se vor împrejmui pe aliniamentul către domeniul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Imobilele reglementate, în suprafața totală de 2188 mp, se află în intravilanul mun. Ploiești. Imobilele se încadrează în zona CC: Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente - CCRp: căi rutiere – parcuri orașenești.

În interiorul acestei zone funcționale se întâlnesc următoarele subzone:

- Amenajări aferente căilor de circulație rutiere (parcuri)
- Spații verzi, locuri de joacă
- Dotări tehnico-edilitare
- Căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CC: Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

CCRp: Căi rutiere – parcuri orașenești

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Parcuri publice pentru autoturisme și motociclete
- Circulații carosabile și pietonale
- Spații plantate publice
- Dotări tehnico-edilitare, racorduri, bransamente, obiective de gospodărie comunală
- Elemente de signalectică (panouri, indicatoare etc.) și de informare / promovare comercială (vitrine)

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

Pentru amplasarea, dimensionarea și conformarea oricărei construcții și amenajări menționate la Art. 1 se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Orice alte utilizări în afara celor menționate la Art. 1.

Se interzice amplasarea de construcții provizorii, cu excepția celor destinate organizării lucrărilor de construire.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează formele și dimensiunile parcelelor care compun zona reglementată, având numerele cadastrale 148590 (în suprafață de 1015 mp) și 148592 (în suprafață de 1193 mp).

Este obligatorie comasarea acestor imobile înainte de solicitarea autorizațiilor de construire și/sau desființare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor dispune în raport cu aliniamentul conform indicațiilor din Planșa 07. Reglementări urbanistice, respectiv:

- Corpul principal (cu destinația de parcare supraetajată) se va dispune pe aliniamentul str. George Coșbuc și retras de la aliniamentul str. Griviței (respectiv pe alinierea definită de Blocul H, aflat la sud)
- Corpul secundar (post trafo) se va dispune retras de la aliniamentul aleii de acces în conformitate cu reprezentările din Planșa 07

Nu sunt admise depășiri cu elemente construite (balcoane, console, bovidouri) ale acestor alinieri. Este admisă depășirea alinierii cu elemente de signalistică (panouri, indicatoare) sau tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu incomodeze circulația carosabilă sau pietonală sau alte activități de pe domeniul public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dispune în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform indicațiilor din Planșa 07. Reglementări urbanistice, respectiv:

- Corpul principal (cu destinația de parcare supraetajată) se va dispune pe limita de proprietate cu imobilul învecinat către sud-est (str. George Coșbuc nr. 15) și retras cu min. 2,50m, respectiv min. 3,00m față de celelalte limite, conform indicațiilor din Planșa 07;
- Corpul secundar (post trafo) se va dispune retras de la limita de proprietate sud-est cu min. 2,50m și la o distanță de min. 3,00m față de corpul principal (parcare).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE. CIRCULAȚII SI ACCESE

Amplasarea construcțiilor nu va stânjeni circulația carosabilă și pietonală pe drumurile publice. Nu sunt admise depășiri cu elemente construite (balcoane, console, bovidouri) ale aliniamentelor parcelei. Este admisă depășirea aliniamentului cu elemente de signalistică (panouri, indicatoare) sau tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu incomodeze circulația carosabilă sau pietonală sau alte activități de pe domeniul public

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile asigurării accesului carosabil la drumul public și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile PUZ, respectiv:

- un acces carosabil (intrare / ieșire) din str. George Coșbuc; acest acces se va realiza cu racordarea bordurii carosabile, cu rază de min. 6,0m;
- un acces carosabil (intrare) din str. Griviței, prin intermediul aleii carosabile aferente

blocului H, care se va lăți la un fir/sens (cu lățimea căii carosabile de 5,50m);

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelelor.

Se vor asigura min. 150 de locuri de staționare pentru autovehicule și min. 20 locuri de staționare pentru motociclete.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor dimensiona conform indicațiilor din Planșa 07. Reglementări urbanistice, respectiv:

- Corpul principal (cu destinația de parcare supraetajată) va avea un regim maxim de înălțime de D+P+3E. Etajul al treilea va fi retras față de aliniamentul str. George Coșbuc cu min. 5,00m. Clădirea va avea o înălțime maximă de 14m la atic (pentru Rh D+P+3E), respectiv 11m la atic, (pentru Rh D+P+2E), măsurată de la cota terenului amenajat în dreptul accesului carosabil din str. George Coșbuc
- Corpul secundar (post trafo) va avea un singur nivel suprateran (parter) și o înălțime maximă de 5,00m măsurată de la cota terenului amenajat

În măsurarea înălțimii maxime nu se vor lua în considerare echipamentele și dotările edilitare descoperite amplasate pe terasele clădirilor.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple, acoperite în terasă, și se vor armoniza cu vecinătățile imediate. Limbajul arhitectural adoptat va fi unul contemporan, cu evitarea pastişelor stilistice.

Clădirea principală de va integra în caracterul funcțional și configurativ al fronturilor comerciale ale str. George Coșbuc prin tratarea diferită a parterului de restul registrelor și prin prevederea, la acest nivel, a unor elemente de atractivitate pietonală.

Fațadele clădirii principale vor fi conformate cu plinuri dominante (cu evitarea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni sau pereților cortină), din materiale contemporane de bună calitate (tablă perforate, placaje ceramice, tencuieli decorative, beton aparent); clădirea nouă se va acorda cromatic cu ansamblul Halelor Centrale.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Nu este admisă acoperirea fațadelor clădirii cu materiale publicitare tip mesh. Panourile indicatoare și iluminatul arhitectural vor avea o intensitate și o dispunere adecvată, fără să încarce excesiv imaginea arhitectural-urbanistică a zonei.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile asigurării racordării / branșării la rețelele publice de utilități existente în zonă în conformitate cu prevederile PUZ, respectiv:

- rețeaua publică de alimentare cu apă, prin intermediul unui branșament din rețeaua existentă pe str. Griviței (pentru corpul principal de clădire cu destinația de parcare supraetajată)
- rețeaua publică de canalizare, prin intermediul unui racord rețeaua existentă pe str.

George Coşbuc (pentru corpul principal de clădire cu destinația de parcare supraetajată); se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje

- rețeaua publică de distribuție a energiei electrice (joasă tensiune pentru corpul principal de clădire cu destinația de parcare supraetajată, respectiv medie tensiune pentru postul trafo)

Se vor respecta servituții de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente pe domeniul public, în conformitate cu avizele de amplasament emise de către deținătorii / administratorii acestora. Se va respecta zona de protecție a postului de transformare, așa cum este ea definită în Ordinul ANRE nr. 239/2019.

Orice lucrări de deviere și/sau desființare a unor rețele tehnico-edilitare din amplasament sau din proximitatea acestuia se vor executa pe baza unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți atestați, cu respectarea normelor specifice.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile asigurării procentului minim de spații plantate de 15% din totalul suprafeței imobilelor reglementate. Spațiile plantate vor funcționa cu acces public nelimitat.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Conformarea spațiilor plantate noi va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, de necesitățile de iluminare ale acestora, precum și de prevederile Codului Civil.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

Imobilele reglementate nu se vor împrejmui pe aliniamentul către domeniul public.

Imobilele reglementate vor fi împrejmuite pe laturile pe care se învecinează cu alte imobile în proprietate privată, dacă pe acele laturi nu sunt dispuse clădiri pe limita de proprietate. Împrejmuirea va fi opacă, cu o înălțime minimă de 2,10m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafața construită a clădirilor principale (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis este $POT_{max} = 80\%$

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor și demisolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului admis este $CUT_{max} = 3,2 \text{ mpADC/mp teren}$.