



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: INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECTIE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
LOCUINTE (ZONA ST. 4.700 mp)**

BENEFICIAR: BADICEANU ALEXANDRA

AMPLASAMENT : Str. MARASESTI, nr. 48 , MUN. PLOIESTI, jud. Prahova

**PROIECTANT GENERAL: 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 delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.1106/23.11.2020

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 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 la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare

6.Zone si subzone functionale –

UTR V6 a

Lm – zona rezidentiala cu regim de inaltime P-P+2

Ccr - zona cai de comunicatii aflate in intravilan

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. Lm – zona rezidentiala cu regim de inaltime P-P+2

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mic de inaltime

a.2. Funcțiunile complementare admise

- amenajarea unor activitati liberale in cadrul 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 anexe: magazii, garaje, foisoare, gratare, piscina, copertina auto
- spații plantate cu rol decorativ
- alei carosabile si pietonale, spatii parcare, imprejmuiiri, utilitati

b.2. Utilizări permise cu condiții

- spatii pentru defasurarea unor profesii liberale la parterul locuintei dar nu mai mult de 50% din procentul de ocupare al terenului si cu un program de lucru maxim 8-19 si cu acordul proprietarilor de locuinte situate la mai putin de 15m fata de perimetrul imobilului

- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada

b.3. Utilizari 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 în situația în care umbrește alta locuința. Amplasarea față de calcanele altor locuințe se poate face la minim 0.6m

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, de 6.15 m din ax conform profil propus str. Marasesti.

c.1.2.2. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 5 m față de aliniament, însemnând 11,15 m din ax

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale pentru construcții amplasate în regim izolat vor fi minim 2m o parte laterală și 3 m cealaltă, conform planșei de Reglementări Urbanistice și cea posterioară va fi de minim 3 m conform planșei de Reglementări Urbanistice . Se acceptă amplasarea de copertine auto la minim 0.6m față de vecinătăți cu condiția să nu umbrească construcția învecinată și ca înălțimea să fie de maxim 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Lotul va avea acces carosabil amenajat din drumul public

Pentru strada Marasesti se propune:

- amenajarea unui acces din strada Marasesti prin raze de 4,00 m pe lățimea de 4,00 m
- amenajarea unei platforme carosabile în incinta studiată (ce va asigura 2 locuri de parcare) cu dimensiunea de 5,00 m x 11,50 m, ce va deservi imobilul propus respectându-se HGR 525/ 96, privind necesarul locurilor de parcare.

Profilul va rămâne același, respectiv:

Profil 1-1

- 2x3,5 m – parte carosabilă
- 2x2,65 m - trotuar

c.2.2. Accese pietonale -

- Lotul va avea acces pietonal din trotuarul str. Marasesti

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.

Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela 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

- Pana la receptia constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a locuintei.

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 electrica, iluminat public, canalizare și apa sunt proprietatea publică/privata, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus realizate pe domeniul public/privat 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.

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

c.4.1. Parcelarea

Nu se permite divizarea prezentei parcele.

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

- regimul de înălțime maxim propus este P+2

- Hmax = 12 m (se permite acoperis tip terasa si acoperis tip sarpanta)

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 principiilor de estetică, care au ca obiect

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

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

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

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

- paleta coloristica admisa : pastel sau alb (fatade), cu mici zone cu nuante de contrast

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% 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 modificarile si completarile ulterioare

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

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 15%.

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. - CCr – Zona CAI DE COMUNICATII

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

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia amenajarii accesului in incinta cu raze de minim 4m

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 Marasesti se propune:

- amenajarea unui acces din strada Marasesti prin raze de 4,00 m pe latimea de 4,00 m
- amenajarea unei platforme carosabile in incinta studiata (ce va asigura 2 locuri de parcare) cu dimensiunea de 5,00 m x 11,50 m, ce va deservi imobilul propus respectandu-se HGR 525/ 96, privind necesarul locurilor de parcare.

Profilul va ramane acelasi, repsectiv:

Profil 1-1

- 2x3,5 m – parte carosabila

- 2x2,65 m - trotuar

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

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

- Bransamentele se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Proprietatea asupra rețelelor 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 amplate pe domeniul public sunt proprietatea publică, 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=1,6m

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU



