



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

## *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE  
DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI  
SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE  
IMOBIL S/D+P+5**
- Amplasament: **Mun Ploiesti, Str Trambitei, Nr 7, Jud. Prahova, NC 147707**
- Beneficiari: **S.C. PRIS S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN 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 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 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 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**, 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 modificarile completarile ulterioare

**6.Zone si subzone funcționale –**

**- UTR E2.a**

**IS / Lb - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE**

**CCr - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

**CCrp - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ PRIVATA**

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

**IS / Lb - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE**

**4.1.**

**a) Generalități**

**a.1. Funcțiunea dominantă**

- constructii rezidentiale cu regim mediu si mare de inaltime

**a.2. Funcțiunile complementare admise**

-comert si servicii

- amenajarea unor activitati liberale

- Circulație rutieră, spații parcare

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

**b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

**b.1. Utilizări permise**

-locuinte colective

constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc

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

-orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire

-comert, alimentatie publica si servicii doar la parter si etajul 1 al imobilului

-sedii administrative si spatii pentru activitati liberale cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00

- 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 aferenta parterului locuintei propuse

**b.3. Utilizari interzise**

- Activitati 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 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 asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei.

-- 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 ,

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel puțin una din incaperile de locuit , într-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel puțin 2 ore.

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

Aliniamentul va respecta profilul a-a la str.Cornatel de 5.95 m din ax, b-b la str.Trambitei de minim 4,8m de la limita de proprietate ( pentru realizarea platformei de intoarcere).

#### c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

-Retragerea fata de aliniamentul str. Cornatel va fi de 5 m, fata de str. Trambitei va fi 5m.

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

-Toate laturile terenului se constituie in regim de aliniere nemaifiind necesare alte reglementari. In situatia realizarii mai multor corpuri de cladiri se va respecta intre ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai puțin in baza studiului de insorire. Pentru latura vistica se propune o retragere de 10 m de la limita terenului, pentru latura estica este de 5 m, iar pentru zona IS/Lb2, retragerile sunt conform plansei de reglementari, respectiv 2 m pe toate laturile.

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

#### c.2.1. Accese carosabile

- Accesul principal in incinta studiata se va realiza din strada Cornatel, accesul secundar destinat exclusiv autovehiculelor pentru situatii de Urgenta se va realiza din strada Trambitei, tinand cont ca strada Cornatel dispune de circulatie cu sens unic

#### c.2.2. Accese pietonale

- Locuinta colectiva va avea acces separat fata de functiunile comerciale din trotuarul str. Cornatel,

- Spatiul comercial va avea acces din trotuarul str. Cornatel.

### **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.

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 rețelelor 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 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 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.

- **IS / Lb1 Rh max=S/D+P+4+5retras, H coamă = 22 m**

- **IS / Lb2 Rh max=S/D+P+1, H coamă = 9 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. Culorile 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 bransament, 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

**Indicatori urbanistici maximali: POT = 50%, CUT max = 2,0 din care maxim 1,8 pentru locuinte colective**

## **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

- parcajele se vor dimensiona și dispuse în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. Vor fi amplasate la minim 5 m fata de camerele de locuit.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si 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.

Parcarile vor fi realizate in incinta o parte la sol si o parte in subsol.

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 din incinta.

. Construcții comerciale

. 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;

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

## **CCr - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

### a) Generalități

#### a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații 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 comunicații rutiere, echipamente și dotări tehnico-edilitare

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

- orice amenajări cu acordul proprietarilor

#### 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

Strada Trabitei se menține ampriza existentă de 6.00 - 7.00m și propunere de modernizare la 5,5m carosabil și un trotuar variabil până la limitele de proprietate.

Pe planșa de tip de proprietate a fost instituită o servitute pentru platforma de întoarcere și servitute de trecere pentru riveranii strazii Trambitei, pentru a se crea legătura dintre strazile Trambitei și Cornatel.

Strada Cornatel se menține prospectul existent cu lățimea părții carosabile de 5,5m și pe partea dreaptă dispune de parcaje pozate longitudinal și trotuar de 3,00m pe partea stângă.

## **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 modificările și completările ulterioare.

- Extinderile de rețele și bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiela beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările 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 publică cu excepția bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiți - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- împrejmuiți transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice și drumul nou propus cu  $H_{max}=1,8m$

## **CCrp - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ PRIVATA**

### a) Generalități

#### a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații 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 comunicații rutiere, echipamente și dotări tehnico-edilitare

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

- orice amenajări cu acordul proprietarilor

#### 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

Se va avea în vedere rezervarea terenului pentru realizarea unei platforme de întoarcere (14,30 m \* 4,80 m) pe terenul studiat în vederea înlesnirii întoarcerii pentru a se evita mersul cu spatele și ieșirea în strada Pielari cu spatele.

## **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 modificările și completările ulterioare.

- Extinderile de rețele și bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuielile beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările 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 publică cu excepția 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  $H_{max}=1,6m$

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