



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 LOCUINTE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA STUDIATA 22.700 MP)**
- Amplasament: **Mun Ploiesti, Str Cornatel, Nr. 12C, 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 – DISPOZITII 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 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**, republicata cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

**Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

**Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000** (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 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

## **CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR 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 III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ**

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

#### 1. Generalități

##### art.1. Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

##### art.2. Funcțiunea dominantă

- constructii rezidentiale cu regim mediu si mare de inaltime

##### art.3. Funcțiunile complementare admise

- comert si servicii
- amenajarea unor activitati liberale
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

#### 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

##### art.4. Utilizări permise

- locuinte colective;
- constructii comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- constructii administrative;
- constructii de invatamant (gradinite, scoli primare si gimnaziale, after school);
- constructii financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- constructii de prestari servicii (servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare, etc);
- mobilier urban;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmui, etc.

##### art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.4 pana la obtinerea autorizatiei de construire;
- se permite conversia locuintelor in constructii de prestari servicii sau comert, partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare;

- Conform avizului obtinut de la DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA PRAHOVA nr. 234/U/04.12.2025 este obligatoriu ca la faza DTAC, documentatia tehnica sa cuprinda si un raport de diagnostic arheologic intruziv.

- 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 art.4, cu conditia amenajarii accesului si platformei de intoarcere nou propuse prin PUZ conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice.

-Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului locuintei propuse cu respectarea prevederilor Regulamentului privind publicitatea stradala a Mun. Ploiesti.

#### art.6. Utilizari interzise

- Activitati poluante

### 3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### art.7. 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.

##### art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta profilul a-a la str.Cornatel de 6,5 m din ax drum propus, b-b la str.Trambitei de minim 4,8m de la limita de proprietate (pentru realizarea platformei de intoarcere).

##### art.9. Amplasarea fata de aliniament

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

##### art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- In situatia realizarii mai multor corpuri de cladiri se va respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai puțin in baza studiului de insorire. Pentru latura vestica 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.

#### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### art.11. 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.

art.12. 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.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. 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 si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. 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

art.15. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile 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 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.16. Parcelarea:

- Nu se permit divizari ale lotului aferent locuintei colective.

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- IS / Lb1  $Rh_{max}=S/D+P+5$ , H coamă = 22 m
- IS / Lb2  $Rh_{max}=S/D+P+1$ , H coamă = 9 m

art.18. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripțiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi:

**- Indicatori urbanistici maximali: POT = 50%, CUT max = 1,8**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

art.20. 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. Vor fi amplasate la minim 5 m față de camerele de locuit.

- 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 locativă. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

- Se va respecta OMS 119/2014 ce prevede: *c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.*

Parcarile vor fi realizate în incinta o parte la sol și o parte în 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 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.

### art.21. 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

### art.22. 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**

### 1. Generalități

art.1. Tipuri de zone funcționale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații rutiere

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

### 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

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

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice amenajări cu acordul proprietarilor

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

În conformitate cu studiul de fundamentare a circulației se precizează următoarele:

Accesul principal în incinta studiată se va realiza din strada Cornatel, accesul secundar destinat exclusiv autovehiculelor pentru situații de Urgență se va realiza din strada Trambitei, ținând cont că strada Cornatel dispune de circulație cu sens unic.

- **Strada Cornatel**

În prezent este asfaltată, are lățimea părții carosabile de 5,90 m, dispune pe partea dreaptă de parcaje pozate longitudinal și pe partea stângă de trotuare având lățimea de 3,00 m. Circulația se desfășoară cu sens unic, dinspre strada Mihai Bravu spre strada Lebedei, conf. planului de situație anexat.

Conform PUG, prospect 14-14, strada Cornatel va avea următoarele elemente :

7,00 m parte carosabilă

2 x 2,0 m trotuar

1,00 m spațiu verde (stângă)

Ampriza necesară totală fiind de 12,00 m, având ca reper fix marginea părții carosabile dinspre Dambu, astfel se observă necesitatea rezervării de teren cu lățimea de 0,60 m din terenul studiat pentru modernizarea străzii, în suprafața totală de 30,3 mp.

- **Strada Intrarea Trambitei**

În prezent este pietruită cu o ampriza existentă având lățimea variabilă încadrată între 6,00 m și 7,00 m. În situația în care se va moderniza se recomandă reprofilarea cu partea carosabilă de 5,50 m și un trotuar variabil până în limitele de proprietate existente, conf. planului de situație și profilului b-b, anexate.

Strada Trambitei deserveste riveranii, are o lungime de 104,0 m. Se propune 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.

Această platformă de întoarcere va fi încadrată cu împrejmuire spre viitoarele investiții ce fac obiectul PUZ-ului, lăsându-se o poartă cu lățimea de 4,00 m ce va deservea accesul vehiculelor destinate situațiilor de urgență fiind considerat că fiind acces secundar.



Se va respecta OMS 119/2014 ce prevede: c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. Extinderea rețelilor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

- Extinderile de rețele si bransamentele se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.9. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si 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 public cu excepția bransamentelor.

art.10. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

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

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

### 1. Generalități

art.1.Tipuri de zone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

### 2.Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice amenajari cu acordul proprietarilor

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

### 3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### art.7. Accese carosabile

- Se va avea in vedere rezervarea terenului pentru realizarea unei platforme de intoarcere (14,30 m \* 4,80 m) pe terenul studiat in vederea inlesnirii intoarcerii pentru a se evita mersul cu spatele si iesirea in strada Pielari cu spatele.

- In incinta se va amenaja un drum de acces ce va asigura accesibilitatea catre platformele carosabile viitoare sau catre rampa S/D a imobilului in vederea asigurarii parcajelor necesare si spatiului de manevra necesar, astfel incat atat intrarea in incinta cat si iesirea din incinta sa se realizeze numai cu fata autoturismului.

- Pe plansa de tip de proprietate a fost instituita o servitute pentru platforma de intoarcere si servitute de trecere pentru riveranii strazii Trambitei, pentru a se crea legatura dintre strazile Trambitei si Cornatel.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

#### art.8. Extinderea rețelor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus conform studiului de circulatie, se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

#### art.9. Proprietatea asupra rețelor 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 sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

#### art.10. 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.

