



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 – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (SST. 19.293 mp)**
 - Amplasament: **Mun. PLOIESTI, T.8 Cc98/8/1, A98/8/1, A98/5, A98/4, Str. DRUMUL SERII Nr.18, Strada STRANDULUI Nr.43, Strada STRANDULUI (DJ102E) – INTRAVILAN.**
 -
 - Beneficiari: **S.C. ISTIN S.R.L.**
 - Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism este adoptat de către Consiliul Local Ploiesti în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent prezentei documentații, *„cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate”*.¹

- 1.2. Astfel, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. prezintă un set unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza documentației de urbanism.

1.3. Baza legală a elaborării

- (2) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentații stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:

- H.G.R. nr. 525/27.05.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin nr. 176/N/ din 16.10.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM0102000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- Ordin nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism și 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.

¹ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. (2)

1.4. Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

1.5. Corelările cu alte documentații

- (1) Prezenta documentație de urbanism modifică prescripțiile stabilite prin documentația P.U.G. Ploiesti în vigoare.

1.6. În conformitate cu PUG Ploiesti, terenul a fost încadrat în UTR N18 cu:

Lb/ISr POT = 50% si CUT = 1,5

PPr – Plantatie de protectie

In conformitate cu prevederile din PUG Ploiesti se va respecta retragerea minima obligatorie din axul strazii Strandului de 67,50 m, cu pastrarea adancimii de 50 m de la aliniamentul strazii – zona platantii de protectie. Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- (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 maximi prevăzute prin acestea.
- (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 1.6 precum și în conținutul RLU.

1.7. Derogări de la prevederile Regulamentului

- (1) Prin derogare se înțelege schimbarea destinației terenului, modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximi.
- (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.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art. 1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 .R.G.U. Necesitatea de extindere a localității a determinat includerea în intravilanul constructibil a unor suprafețe agricole, extindere care s-

a produs între 1990 și 1994 și care a fost preluată în actuala documentație. dar cu unele corectii privind folosinta acestora.

Pentru extinderea zonei construibile pe aceste terenuri, Consiliul Local își asumă responsabilitatea realizării infrastructurii și a utilitatilor necesare amplasării obiectivelor prevăzute precedate de elaborarea de studii urbanistice (zonale, de detaliu reparcelari, după caz) condiție pentru eliberarea oricărei autorizații de construire. Pe terenurile agricole din intravilan, pastrate cu folosinta agricola, nu vor fi autorizate constructiile auxiliare care servesc activitatilor agricole: adaposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata în planul-Incadrare în teritoriul administrativ Ploiesti;

Art.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării constructiilor se realizează în condițiile art.4 din R.G.U: destinația acestor terenuri este prezentata în plansa Reglementari.

Intravilanul constructibil al localității este suprafața de teren delimitata cadastral asupra careia acționează actele normative referitoare la localități și se exercită competența autoritatilor publice locale. conform Legii nr. 69/1991. Intravilanul existent este cel evidentiata în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990, la care se adaugă suprafețele introduse ulterior prin planurile urbanistice aprobate. Intravilanul propus prin actuala documentație cuprinde terenuri suplimentare în vederea construirii eficiente și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare și elaborării studiilor urbanistice necesare (PUZ, PUD, lotizare).

Scoaterea din circuit agricol a suprafețele de teren agricol cuprinse în intravilan nu se vor putea face decât pe baza avizului OCAOTA. Condiția enunțată va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizează amplasarea unor constructii sau amenajări pe terenuri aflate în folosinta agricola.

Art.3. Autorizarea executării constructiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestiera din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art.5 din RGU în condițiile respectării Legii nr. 26/1996 – Codul silvic, corelată cu Legea nr. 50/1991.

Suprafețele împadurite din intravilan au fost pastrate întocmai, cu funcțiunea specifică existentă: plantații majore cu funcțiune de protecție; suprafețele împadurite sunt evidentiata în plansa - Incadrare în teritoriul administrativ și Reglementari.

Art.4. Autorizarea executării constructiilor și amenajărilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.

Nu s-au identificat pe teritoriul municipiului Ploiesti zone cu resurse minerale sau perimetre de exploatare pentru a fi necesară instituirea interdicției de construire.

Art.5. Autorizarea executării constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă S8 realizează în condițiile prevăzute în art.7 din RGU, resursele de apă sunt puse în evidență în plansa . Incadrare în teritoriul administrativ și plansa Reglementari.

Art.6. Autorizarea executării constructiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor art.8 din RGU; nu au fost identificate zone naturale protejate sau rezervații peisagistice.

Art.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9 din RGU; zonele construite protejate sunt prezentate in plansa Reglementari, precum si in Studiul de fundamentare pentru zone protejate, unde sunt nominalizate si pozitionate atat monumenlele istorice, de arhitectura cat si siturile arheologice.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.8. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din RGU.

RISCURI NATURALE sunt: alunecari de teren, terenuri riscatoare. terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

Hotararea de delimitare a zonelor de protectie sanitara, precum si a celor expuse fa riscuri naturale (RGU Art. 10) se emite de Consiliul Judetean pe baza studiilor geotehnice si a altor studii necesare pentru fundamentarea deciziei si cu avizul organelor de specialitate ale Administratiei publice (adresa MLPAT nr. 4458/NN 108.07.1997 si nr. 1555/10/11.07.1997 privind planurile judetene de aparare impotriva dezastrelor).

Pentru fiecare zona care va fi delimitata conform legii se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite in pl. -Reglementari. Lucrarile admise (constructii si amenajari) au drept scop limitarea riscurilor naturale si sunt conditionate de respectarea prevederilor Legii nr. 101/1995 si normelor referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si de obtinerea acordului de mediu pentru lucrarile prevazute in legea 137/1995.

Se admit constructii de orice fel in intravilan cu conditia eliminarii factorilor de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari, etc.) conform alineatului precedent. Localitatea se incadreaza in macrozona de seismicitate gradul 8, zona seismica "C", coeficient seismic $k_s=20$, conform Normativ P 100-92.

Au fost identificate terenuri cu fenomene naturale de eroziune, prabusiri sau alunecari pentru care, conform studiilor geotehnice, s-a facut zonificarea in functie de categoria de pericol. Pentru fiecare zona se va institui interdictie definitiva de constructie sau restrictie de constructie conform reglementarilor stabilite in R.L.U.

Art.9. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de risc tehnologic (proces industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, radiatii, surpari de teren, poluare a aerului, apei, solului) se face numai pe baza unui studiu de impact asupra mediului si a obtinerii acordului si autorizatiei de mediu (ACPM sau ATPM, dupa caz).

Categoriile de lucrari supuse proceduri de evaluare a impactului asupra mediului sunt, conform Legii nr. 137/1995 Anexa II: Transport; 2.Energie; 3.Constructii hidrotehnice; 4.Eliminarea deseurilor si ambalajelor; 5.Aparare nationala; 6.Sport, turism, agrement, 7.Industrie; 8.Alte lucrari sau instalatii. Au fost identificate surse existente din categoria de risc a constructiilor industriale -CATEGORIA EXPLOZII. RAFINARII.

Art.10. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru retelele magistrale: de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de utilitate publica, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.11 din RGU; aceste zone sunt puse in evidenta in Sinteza studiilor de fundamentare.

În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie servitute de utilitate publică concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

Art.11. Autorizarea executării lucrărilor de echipare tehnico-edilitară se face în conformitate cu prevederile art.13 din RGU ; acestea sunt prezentate în planul-Echipare tehnico-edilitară și constau în lucrări de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, racorduri la rețele majore etc.

Art.12. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din RGU; acestea sunt prezentate în planul -Obiective de utilitate publică 51 în lista anexă pe categorii de utilitate publică, aferentă.

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv, conform fișei anexe. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente și a avizelor necesare.

Art.13. Autorizarea executării lucrărilor aparținând căilor rutiere și a construcțiilor aferente se face în condițiile respectării prevederilor art. 18 din RGU și sunt prezentate în planul-Echipare tehnico-edilitară;

Art.15. Autorizarea oricărui alte lucrări, în afara celor prevăzute prin PUG și pentru care există aviz, este interzisă în zona de competență de avizare a MapN, MI, SRI și MLPAT conform Ordin comun din 7 dec. 1995, astfel:

- În zona situată la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan;
- Pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incintele obiectivelor speciale situate în intravilan.

Art.16. Autorizarea executării obiectivelor de investiții pentru care este obligatoriu avizul statului Major General se va face cf.. Hotărâri nr. 6217 feb. 1996, pentru categoriile de lucrări: 1.Industrie, 2.Transporturi, 3.Telecomunicații și tehnologia informației, 4.Construcții și lucrări în alte domenii.

Art.17. Construcțiile se vor realiza conform prevederilor prezentului regulament. Nu se admit derogări decât în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, caz în care se va obține avizul de specialitate.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Art.18. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Art.19. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți (sau cu energie electrică) și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art.20. Amplasarea față de căi ferate

Nu este cazul.

Art.21. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.22. Amplasarea față de obiective cu destinație specială

Nu este cazul.

Art.23. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

Art.24. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) și pe normele de protecție contra incendiilor. Acestea au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru respectarea unor exigențe în vederea asigurării confortului urban precum:

a)Normelor de însorire și iluminat natural;

b)Condiții de vizibilitate în acord cu respectarea intimității de locuire pentru clădirile învecinate;

c)Protecția împotriva incendiilor prin asigurarea accesului utilajelor mobile de pompieri;

d)Protecția împotriva poluării fonice și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare;

e)Conservarea țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor (izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise);

f)Referindu-ne ansambluri noi, gruparea construcțiilor în vederea unei dezvoltări coerente.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.25. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.26. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art. 27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de apă, canalizare și de energie electrică.

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).

De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, cu următoarele condiții:

Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, cu următoarele condiții:

Dacă există aprobate sau în curs de aprobare strategii, programe și/sau proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare care vor asigura deservirea ulterioară a imobilelor, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Dacă nu există programe și proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art.28. Realizarea de rețele edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz. În urma exprimării posibilităților de extindere a rețelelor publice existente în zona Cartierului, autoritățile publice vor decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin cf. Legii, modul prin care vor fi realizate noile lucrări.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art.29. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în sectorul public, sunt proprietate publică a unităților administrative, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Fac excepție de la alin. (3) rețelele edilitare sau drumurile aflate în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele sau drumurile publice, până la branșamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelă, cu precizarea că ele pot constitui proprietate privată doar dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

2.3.4. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor

Art. 30. Parcelare

Parcelarea reprezintă acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Art.31. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.

Art.32. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

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

Art.33. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Art.34. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Art.35. Împrejurimi

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Accesul pe parcelă se va realiza prin porți care se deschid numai prin translare în planul împrejuririi sau prin rabatare către interiorul parcelei;

Asigurarea condițiilor de montare a firidelor de branșare utilități în nișe de protecție (firide încastrate), amplasate la limita de proprietate, cu acces din afara proprietății.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona funcțională reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. (conform Legii 350, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

Prin Planul Urbanistic Zonal au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

UTR N18a

- **IS(ZF10) – ZONA COMERT SI SERVICII**
- **ZF14 - ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT**
PPR(ZF14.1) – SUBZONA PLANTATIE DE PROTECTIE
- **ZF06 – ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI**
CCR(ZF06.1) – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

- **IS(ZF10) – ZONA COMERT SI SERVICII**

1. Generalități

art.1. Tipuri de zone functionale

- IS(ZF10) – Zona comert si servicii.

art.2. Funcțiunea dominantă

- institutii si servicii

art.3. Funcțiunile complementare admise

- Circulatie rutiera, spatii parcare
- Spatii verzi amenajate, echipare edilitara

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- unități de alimentație publică: restaurant, cafenea, bistro, cofetărie/patiserie, bar, terase aferente;
- unități de cazare: hotel, aparthotel, pensiune urbană, servicii conexe cazării;
- spații comerciale și servicii de proximitate;
- spații administrative și birouri aferente funcțiunilor principale;
- săli de conferință, spații pentru evenimente, training și co-working;
- învățământ privat de tip after-school, centre educaționale private, cursuri și ateliere;
- cabinete medicale individuale, clinici, policlinici, centre medicale ambulatorii, centre de zi pentru sănătate, tratament și recuperare, fără internare;
- centre de wellness, spa, fitness, sport, saună, salină, piscină, recuperare sportivă;
- spații de joacă pentru copii;
- spații culturale și de loisir: galerii, expoziții, spații multifuncționale;

- spații verzi amenajate, plantații de protecție, terase verzi;
- circulații carosabile și pietonale, parcaje subterane/supraterane, utilități, mobilier urban;
- lucrări de reparații, renovări, modernizări și extinderi necesare exploatării construcțiilor.

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire.
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului sau pe frontonul superior conform regulament cadru privind publicitatea stradală în MUNICIPIUL PLOIESTI.

art.6. Utilizări interzise

- Activități 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

- pentru spațiile administrative se preferă o orientare care să asigure însorire în spațiile de birouri. Zonele de depozitare aferente spațiilor comerciale vor avea de preferat orientare nord.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasamentul are acces din Str. Strandului.
- Conform profil 1-1 pentru Str. Strandului aliniamentul va respecta minim 12,5m din axul drumului.

art.9. Amplasarea față de aliniament

- Retragerea față de aliniamentul la Str. Strandului va fi de 55,00 m.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi conform planșei de Reglementări urbanistice la minim 5,0m.
- Retragerea posterioară va fi conform planșei de Reglementări urbanistice la minim 5,0m.
- Modul de construire – izolat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul auto se va realiza din Str. Strandului.
- Este interzisă recepționarea investiției fără realizarea în prealabil a circulației de deservire a acesteia.

art.12. Accese pietonale

- Viitoarea investiție va avea obligatoriu acces pietonal din trotuarele aferente căilor de comunicații din Str. Strandului.

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 modificările și completările ulterioare:

- Extinderea rețelilor în incinta și 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 modificările și completările ulterioare:

- Echiparea cu utilități se va rezolva prin racordare la rețelele existente în zonă. Receptionarea investiției se va realiza după executarea în prealabil a echipării edilitare de deservire a acesteia.

art.15. 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 electric, 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 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 este permisă dezmembrarea.

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

Conform plansei de Reglementari Urbanistice regimul de înălțime va putea fi de maxim:

Rh max = P+4, Hmax = 25 m

art.18. 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 10%

- 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

- **POT = 50%, CUT = 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 modificarile 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.
- funcțiunile de servicii vor avea asigurate locuri de parcare cu respectarea HGR 525/1996.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile și completările ulterioare:

- se va asigura minim 20% spații verzi
- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu minim 1 arbore la fiecare 50m
- va fi plantat 1 arbore la 4 locuri de parcare (pentru parcajele amenajate la sol)

art.22. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.:

- În cazul în care se vor amenaja împrejurimile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu.

ZF14 – ZONA SPATIILOR VERZI, SPORT SI AGREMENT

- Pprp/ZF14.1 - SUBZONA plantatii perdele de protectie administrare privat

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone funcționale:

- Ppr – SUBZONA SPATII VERZI-PERDELE DE PROTECTIE

art.2. Funcțiunea dominantă

- spatii verzi amenajate
- art.3. Funcțiunile complementare admise
- dotari tehnico edilitare

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- spatii verzi amenajate cu vegetatie de talie mica, medie si inalta de tip tuia cu inaltimea de maxim 2 m, fiind o specie ornamentala pentru gard viu, rezistenta la inghet si seceta, cu radacini pivotante. Plantatia are rol de protecție vizuală și climatică. Totodata, alte specii compatibile pentru biodiversitate și eficienta pot fi: Carpen, măr, corn – dacă e nevoie de efect de filtrare sau Arbuști cu frunze dese (ex. ligustrum, cotoneaster).

- Conform codului civil sunt exceptate a fi platate la mai puțin de 2 m plantațiile și gardurile vii.

- Conform art. 2, lit. c) din Legea 289/2002, plantarea vegetației cu scop de protecție este permisă și recomandată în vecinătatea căilor ferate, în scopul reducerii impactului fenomenelor naturale sau antropice.

- Conform art. 5, plantațiile de protecție pot fi stabilite și justificate prin documentații de urbanism, cum este cazul prezentului PUZ.

- Circulații carosabile și pietonale, accese și parcaje amenajate la sol, în măsura în care acestea nu afectează funcția dominantă de protecție și se asigură suprafața minimă de spații verzi reglementată.

- borduri delimitare spatii verzi amenajate

- împrejuriri

- se va respecta amenajarea drumului de acces la minim 5 m fata de limita de proprietate a NC 147384

art.5. Utilizări permise cu condiții

- constructii si dotari tehnico-edilitare amplasate obligatoriu in subteran

art.6. Utilizari interzise

- se interzice orice alt tip de constructie fata de cele precizate la art. 4 si art. 5.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

-Nu e cazul

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Nu e cazul

art.9. Amplasarea fata de aliniament

-Nu e cazul

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

-Nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Nu e cazul.

art.12. Accese pietonale

- Nu e cazul

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 modificările si completările ulterioare:

- 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 modificările si completările ulterioare:

- Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatare propuse

art.15. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare:

- Rețelele de alimentare cu energie electric, canalizare și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus, 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.

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

art.16. Parcelarea:

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale;

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

- Nu e cazul

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

- Catre vecinatati vegetatia, in functie de inaltime se va amplasa cu respectarea Codului Civil

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi:

- Nu e cazul

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 si completările ulterioare:

- Circulații carosabile și pietonale, accese și parcaje amenajate la sol, în măsura în care acestea nu afectează funcția dominantă de protecție și se asigură suprafața minimă de spații verzi reglementată.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările 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 80%.

art.22. Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U.:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:
- împrejmuiuri transparente dublate de gard viu la limita cu domeniul public cu $H_{max}=2,0m$;

ZF06 – ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

- Ccr/ZF06.1 - SUBZONA cai de comunicatie rutiere

1. Generalități

art.1.Tipuri de zone functionale

- CCR - Subzona cai de comunicatie rutiere

art.2. Funcțiunea dominant

- 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 , spatii verzi

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie permisa cu conditia obtinerii avizului detinatorilor retelelor in zonele de protectie ale acestora

art.6. Utilizari interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la art.4 si 5.

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

Amenajarea accesului intrare-iesire din strada DJ102E s-a realizat pe o banda separata de intrare cu latime de 5.5 m, prin racordare cu raza circulara interioara de 8.00m si o banda separata de iesire deasemenea cu latimea de 5.50m, cu o raza circulara de 20.00m intre cele 2 benzi, fiind proiectata o insula - spatiu verde, ambele benzi fiind limitate de limitele proprietatii si limita carosabilului, asigurand astfel accesul direct catre spatiile de parcare alocate, delimitata si de limitele proprietatilor precum si de latimea trotuarului existent.

Proiectarea a fost realizata tinand seama de conditiile prevazute in PUG-ul zonei din Mun. Ploiesti si de profilele tip TIP 1d-1d pentru strada Strandului. S-au prevazut un nurnar de 40 de locuri de parcare (5,00m x 2.50m) plus 2 locuri de parcare pentru persoane cu handicap, conform C.U., respectiv anexei nr.5 din H.G. 525/1996 si normativ P132/1993, in interiorul incintei.

Accesul din domeniul public catre strada prezinta o panta de scurgere a apelor pluviale orientate spre interiorul proprietatii, panta longitudinala existenta este adaptata pentru a directona apele pluviale catre gurile de scurgere proiectate in interiorul proprietatii.

In incinta, profilul longitudinal, sectiunea prin acces, include o panta orientata spre gurile de scurgere amplasate la marginea platformei carosabile, in partea stanga, in sensul de intrare. Aceasta solutie asigura captarea eficienta a apelor pluviale.

In profil transversal, accesul in incinta amplasamentului se realizeaza pe o banda separata de circulatie pe o latime carosabila de 5.50m, conducand printr-o alee carosabila direct catre locurile de parcare amenajate. Suplimentar, este prevazuta si o alee pietonala cu acces dinspre strada Strandului DJ102E, special marcata pentru pietoni.

Aleea pietonala de acces, cu o latime de 1,20 m, a fost proiectata la acelasi nivel, fiind realizata din pavele ecologice, permitand o trecere facila intre partea carosabila si parcarile proiectate.

Partea carosabila are o panta longitudinala de 2.00% in zona accesului, si o panta transversala de 2,5%, astfel incat apele meteorice colectate la bordura sa se scurga spre spatiul verde existent si catre gurile de scurgere prevazute.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. 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:

- Extinderile de rețele si bransamentele in incinta 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 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. Împrejmuiiri - Articolul 35 din R.G.U.:

- împrejmuiiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu Hmax=1,8m.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

