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 P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (Sst. 4.367 mp)**

  - **Amplasament:** **Mun. Campina, Str. 22 Decembrie nr. 1, B-dul Carol nr. 27, nr. cadastral 29999, Jud. PRAHOVA**

  - **Beneficiari:** **ABAGIU CRISTIAN RAZVAN si ABAGIU CATALINA ILINCA**

  - **Proiectant:** **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 in interiorul zonei care a generat PUZ -zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

2. Corelări cu alte documentaţii

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează şi completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinaţii

3. Condiţii de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază. Prezentul regulament respectă prevederile Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, şi preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3.2,Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile
ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea
Regulamentului General de Urbanism

Ordinui MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile completarile ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile 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 funcţionale –

- **UTR 10B**

L3c – Zona pentru locuinte colective - Subzona locuintelor colective cu regim de construire continuu

CAPITOLUL I I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE

L3c – Zona pentru locuinte colective - Subzona locuintelor colective cu regim de construire continuu

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Zonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu;

a.2. Funcţiunile complementare admise

- comert si servicii administrative, agenti bancare
- unitati de invatamant (gradinita, scoala)
- cabinete medicale, dispensare, clinici medicale
- birouri activitati liberale
- amenajarea unor activitati liberale
- Circulaţie rutieră, spaţii parcare
- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte colective;
- comert, alimentatie publica si servicii personale si administrative, activitati profesionale, agenti bancare, servicii financiar bancare, after-school, cabinte medicale individuale, sala de conferinte;
- Locuri de joacă pentru copii şi spaţii practicare sport în aer liber;
- Construcţii şi amenajări exterioare: terase, pergole, piscina , amenajari de spatii plantate, imprejmuiri, etc;
- Spaţii verzi amenajate: gazon, arbori, flori, alte plantaţii;
- Mobilier exterior urban: bănci, coşuri de gunoi, stâlpi de iluminat/lămpi de exterior, etc.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje.
- Panouri fotovoltaice;
- Staţii de încărcare pentru autoturismele electrice;
- Signalistica, panouri şi firme luminoase, reclame, iluminat nocturn perimetral şi ambiental în incintă, alte asemenea în vederea promovării investiţiei in cadrul incintei cartierului rezidential;

b.2. Utilizări permise cu condiţii

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

- comert, alimenatie publica si servicii (restaurant, cafenea, sala de fitness, piscina acoperita, salon infrumusetare) doar la parter si etajul 1 al imobilului

- invatamant privat de tip after-school, cabinte medicale individuale, unitati financiar bancare.

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

- Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii drumului nou propus prin PUZ , a minim unei solutii de deservire a imobilului propus, conform solutiei de circulatie si plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului pana la receptia acestuia.Circulatii carosabile si pietonale subterane cu conditia asigurarii iluminarii necesare

-Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada aferenta parterului sau pe frontonul superior conform regulament cadru privind publicitatea stradala in MUNICIPIUL CAMPINA

b.3. Utilizari interzise

- Activitati poluante

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea faţă 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 putin egală cu jumatate din înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire asupra sanatatii populatiei pentru reducerea distantei.

c.1.2.1. Amplasarea faţă de drumurile publice

Aliniamentul la str.Bulevardul va respecta profilul A-A și va fi la minim de 5,90-9,75 m din ax. Aliniamentul la drumul Strada 22 Decembrie va respecta profil 1-1 de 5 m din ax.

c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la str. Carol I va fi de 0.0 m, pe limita constructiei existente.

- Retragerea fata de aliniamentul 22 Decembrie este de minim 3m.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi de 2,00 m, respectiv de 5,0 m fata de constructia existenta.

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Lotul poate fi accesat carosabil din Strada 22 Decembrie.

- Este interzisa receptionarea blocului fara realizarea in prealabil a circulatie de deservire a acestora, cat si retelele edilitare.

c.2.2. Accese pietonale -

- Locuinta colectiva va avea obligatoriu acces pietonal cu latime de minim 1.5m din trotuarele aferente cailor de comunicatii.

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

c.3.1.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea retelelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Este interzisa receptionarea locuintelor colective fara realizarea in prealabil a echiparii edilitare de deservire a acestora.

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electric, iluminat public, canalizare şi apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

c.4.1. Parcelarea

-Nu este permisa parcelarea.

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

L3c - S/D+P+3+4R , H max= 17 m

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripţiile 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 construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 10%
- Sunt interzise imitatiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie.

Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor 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 şi anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

-- **POT = 50%, CUT = 2,5**

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI 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 şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.
- 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 desevi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare
- functiunile de servicii vor avea asigurate locuri de parcare suplimentar cu respectarea HGR 525/1996

Construcţii financiar-bancare

-Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.

În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

Construcţii comerciale

- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
  - un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-se va asigura minim 20% spatii verzi

-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

-se vor realiza/asigura diferite tipologii de plantatii precum: - plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate (arbori meliferi: tei, salcam, salcie, plop, paulownia s.a.); plantaţiile joase, arbusti foiosi si rasinosi (inclusiv gard viu: ligustrum vulgare, iarbă albastră s.a.); plantatii floricole si gazon.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile 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 si delimitarea parcelei cu gard viu.

Ccr - subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica

1. Generalităţi

art.1.Tipuri de zone funtionale

- nu e cazul

art.2. Funcţiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

art.3. Funcţiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

2.Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

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

art.5. Utilizări permise cu condiţii

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului.

art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la pct. art.4, art. 5.

3. Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

Mentinerea prospectelor pentru strazile aflate in zona de studiu

B-dul Carol I

In prezent b-dul Carol I, este asfaltat si dispune de 3 fire (2+1) de circulatie cu o latime variabila intre limita cadastrala studiata incadrata intre 13,25 m si 9,40 m.

Conform profil existent, bulevardul Carol I este amenajat cu:

Parte carosabila de 10,50 m, incadrata pe

- dreapta –parcaje si trotuar
- stanga -trotuar

Propus a fi mentinut

Strada 22 Decembrie

Este asfaltata, in zona studiata , are lăţimea părţii carosabile de min 7,00 m, incadrata de trotuare.

7,00 m parte carosabila, incadrata de

1,50 m/2,00 trotuar pana in limitele cadastrale

Propus a fi mentinut

Se propune amenajarea accesului auto din strada 22 Decembrie, prin racordare simpla , pe latimea de minim 5,50

- accesul auto in parterul propus al imobilului din incinta studiata se va asigura prin intermediul unui lift auto dublu cu acces pe ambele parti , prevazut cu senzori , semnale acustice si vizuale
- accesul pietonal se va realiza atat din bld Carol I cat si din strada 22 Decembrie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. Extinderea reţelelor 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 se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.9. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa amplaste pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, 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

Î N T O C M I T

Arh. BOGDAN GEORGESCU