



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN ZONA UNITATI AGRICOLE A IN ZONA FUNCTIUNI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI, IN VEDEREA REALIZARII SEDIULUI ADMINISTRATIV, HALA PRODUCTIE, ANEXE FUNCTIONALE, PLATFORME DE PARCARE SI ACCESE, BRANSAMENTE UTILITATI” – PLOIESTI, STR. TARGOVISTEI nr. 10A (NR CAD 133720) SI DEPOZITELOR nr. 4 (NR CAD 133719)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR N1a

PUZ pentru schimbare functiune din zona unitati agricole A în zona functiuni industriale nepoluante si atribuire indicatori urbanistici, în vederea realizarii sediului administrativ, hala productie, anexe functionale, platforme de parcare si accese, bransamente utilitati

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

ARTICOLUL 1 DOMENIUL DE APLICARE	<p>Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare functiune din zona unitati agricole A în zona functiuni industriale nepoluante (In) si atribuire indicatori urbanistici din Mun. Ploiesti str. Targovistei nr. 10A (NR CAD 133720) si Depozitelor nr. 4 (NR CAD 133719) se aplica teritoriului delimitat cu linie galbena continuă în planul U2.2_Reglementari propunse care face parte integranta din prezentul regulament, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nord: S.C. COMCEREAL S.A. PLOIESTI• Est: S.C. UNISEM S.A.• Sud: S.C. AUTOTRANS MARFA S.R.L., SNGN ROMGAZ MEDIAS• Vest: str. Târgovistei, zona de gospodarie comunala, linii comunicatie cai ferate
ARTICOLUL 2 CONDIȚII DE APLICARE	<p>2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei pentru schimbare functiune din zona unitati agricole (A) în zona functiuni industriale nepoluante (In) si atribuire indicatori urbanistici din Mun. Ploiesti str. Targovistei nr. 10A (NR CAD 133720) si Depozitelor nr. 4 (NR CAD 133719) preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.</p> <p>2.2. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în conținutul regulamentului sau prevazute expres de lege.</p>
ARTICOLUL 3 DEROGARI DE LA	<p>3.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă,</p>

PREVEDERILE REGULAMENTULUI	<p>distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.</p> <p>3.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:</p> <ul style="list-style-type: none"> - condiții dificile de fundare; - descoperirea în urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului <p>3.3. În toate cazurile documentațiile de urbanism elaborate în scopul aprobării derogărilor se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.</p>
ARTICOLUL 4 CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	<p>4.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile de constructibilitate prevăzute în prezentul regulament.</p>
ARTICOLUL 5 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	<p>5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări; (2) regimul de construire (continuu, discontinuu); (3) înălțimea maximă admisă. <p>Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.</p> <p>5.2. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:</p>

In – Zona pentru industrii nepoluante

Ppr – Zona pentru plantații de protecție

In – Zona pentru industrii nepoluante**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Reglementarile prevazute mai jos se vor aplica terenurilor situate pe str. Targovistei nr. 10A (Nr. Cad. 133720) și str. Depozitelor nr. 4 (Nr. Cad. 133719).

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcelele situate in limita de studiu.

Funcțiunea dominantă a zonei este pentru industrie nepoluanta si servicii profesionale industriale sau comerciale.

Funcțiunile complementare industriei nepoluante admise sunt următoarele:

- Activitati comerciale și servicii compatibile cu caracterul preponderent al subzonei, desfasurate in spatii interioare, construite;
- servicii profesionale industriale;
- spații anexe pentru activități industriale sau comerciale.

Ponderea activităților complementare în clădirea principală trebuie să fie de maximum 50% din suprafața totală utilă a încăperilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE**ARTICOLUL 1
UTILIZĂRI ADMISE**

Activitati productive nepoluante pe linii de asamblare sau procese de asamblare ce presupun un anumit proces tehnologic;

Activitati pentru servicii profesionale, comerciale;

Platforme interioare si imediat exterioare cladirilor necesare activitatii principale de activitate;

Suprafete de acces comod, parcare si manevra cu preponderenta a mijloacelor rutiere de transport marfa de gabarit mare, mediu si mic;

Zone reduse de depozitare deschisa a containerelor;

Spatii mari de parcare pentru angajati si clienti organizate in parcaje la sol ori in cladiri specializate, sub- sau supraterane.

**ARTICOLUL 2
UTILIZĂRI ADMISE CU
CONDIȚIONĂRI**

Activitati de comert a stocurilor de marfuri precum si activitati de depozitare a marfurilor in spatii cu maxim 5000 mp Adc per amplasament/unitate.

**ARTICOLUL 3
UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuire de orice tip;

Activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;

Orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

Platforme de precollectare a deeurilor urbane;
Orice activitati care sunt surse de risc tehnologic;
Orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din spatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parametrii geometrici generali ai parcelelor cu functiune de industrie nepoluanta si servicii profesionale sunt:

- Lungimea aliniamentului parcelei (La);
- Adâncimea parcelei (A);
- Suprafața parcelei (Sp).

Lungimea aliniamentului parcelei (La) minimă este de 20,0 m;

- Adâncimea minimă a parcelei (A) este de 50,0 m.
- Suprafața minimă a parcelei (Sp) este 1000,0 mp.

Unghiul format de aliniament cu fiecare dintre limitele laterale ale parcelei trebuie să fie cuprins între 75° și 105°.

Forma parcelei, pe cât posibil regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni minime, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Cele prevazute în alineatele de mai sus;

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

În cazul în care se dorește subdivizarea parcelarului existent se vor respecta conditionările de mai sus în mod obligatoriu.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– conform plansei **U2.2_Reglementari propuse** vizata spre neschimbare, cu condiția asigurării retragerii obligatorii de 5 m de la aliniament conform limitei edificabilului, cu excepția construcției cu funcțiunea de cabină poartă.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– conform plansei **U2.2_Reglementari propuse** vizata spre neschimbare, cu următoarele condiții:

- se va respecta edificabilul marcat pe plansa U2.2;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind servitutile de vedere.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;
Distanța se poate reduce la 1/3, dacă nu sunt accese în clădire sau/si

**DE ALTELE PE ACEEAȘI
PARCELĂ**

daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente ce necesita lumina naturala pe fatadele orientate catre cladirea invecinata.

**ARTICOLUL 8
CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 7,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
In cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;
In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

**ARTICOLUL 9
STAȚIONAREA
AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
Suprafetele de tip platforma aferente incarcarii/descarcarii vor fi prevazute inspre circulatiile publice cu un element de protectie vizuala (zid, panou, plantatie compacta cu frunzis perisistent) cu o inaltime minima de 3,6 m si cu o lungime egala cu cea a platformei;
Sunt interzise parcarile pentru autovehicule cu gabarit mare pe limitele laterale vizibile din circulatiile publice adiacente parcelei.

**ARTICOLUL 10
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ
ADMISIBILĂ A
CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S+P+1 (15,0 m la cornisa, 20,0 m la coamă);
Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

**ARTICOLUL 11
ASPECTUL EXTERIOR AL
CLĂDIRILOR**

Volumele construite vor fi simple;
Fatadele posterioare si laterale se vor trata arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

**ARTICOLUL 12
CONDIȚII DE ECHIPARE
EDILITARĂ**

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice;
Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
Se interzice realizarea de camine de apa sau canal pe trotuar, in afara perimetrului parcelei. Acestea se vor amplasa in limita incintei, la o distanta de maxim 1,0 m de imprejmuirea la strada;
Contoarele sau alte echipamente de masurare individuala a consumurilor de utilitati publice se vor amplasa la limita aliniamentului,

in planul imprejmuirii, in firide sau nise special amenajate, astfel incat sa fie accesibile citirii din domeniul public. Exceptiile sunt determinate de reglementari cu caracter special al operatorilor/administratorilor de utilitati, reglementari aprobate conform legii.

**ARTICOLUL 13
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII
PLANTATE**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

**ARTICOLUL 14
ÎMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri;
Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public;
Portile de intrare în parcela pentru accesul vehiculelor de transport de gabarit mare și mediu se recomandă a fi retrase față de aliniament/limita carosabil, după caz, cu minim 15,0 m pentru a permite staționarea acestora în afara drumului public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI E UTILIZARE A TERENULUI

**ARTICOLUL 15
PROCENT MAXIM DE
OCUPARE A TERENULUI
(POT)**

P.O.T. maxim = 30%

**ARTICOLUL 16
COEFICIENT MAXIM DE
UTILIZARE A TERENULUI
(CUT)**

CUT maxim = 1,0 mp. ADC / mp. teren

Valorile indicilor urbanistici de la art. 15 și la art. 16 se aplică suprafeței de teren constituită din cele două parcele aflate în proprietatea SC Total Trans SRL, după formulele:

$$POT = \frac{A_c}{St} \times 100 (\%)$$

$$CUT = \frac{A_c}{St}$$

unde: St – suprafața incintei rezultată din însumarea suprafețelor parcelelor (așa cum sunt înscrise în Cartea funciară și cadastru)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Reglementarile prevazute mai jos se vor aplica terenurilor situate pe str. Targovistei nr. 10A (Nr. Cad. 133720) și str. Depozitelor nr. 4 (Nr. Cad. 133719).

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcelele situate in limita de studiu.

SECTIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1 sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat constând în :

UTILIZĂRI ADMISE :

- spații plantate;
- circulații pietonale și carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și pentru accesul la activitățile permise;
- mobilier urban si indicatoare rutiere;
- amplasare cabină poartă
- accese carosabile.

ARTICOLUL 2

**UTILIZĂRI ADMISE CU
CONDIȚIONĂRI :**

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al PMP conform reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 3

UTILIZĂRI INTERZISE :

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4

**CARACTERISTICI ALE
PARCELELOR (SUPRAFEȚE,
FORME, DIMENSIUNI):**

conform plansei **U2.2. _Reglementari propuse** vizata spre neschimbare

ARTICOLUL 5

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR
FAȚĂ DE ALINIAMENT :**

conform plansei **U2.2. _Reglementari propuse** vizata spre neschimbare

ARTICOLUL 6

conform plansei **U2.2. _Reglementari propuse** vizata spre

AMPLASAREA CLĂDIRILOR neschimbare
FAȚĂ DE LIMITELE
LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE
PARCELELOR :

ARTICOLUL 7 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR
UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE
ACEEAȘI PARCELĂ :

ARTICOLUL 8 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

ARTICOLUL 9 Se interzice amplasarea de orice amenajari pentru stationarea
STAȚIONAREA autovehiculelor.
AUTOVEHICULELOR :

ARTICOLUL 10 Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi P (4,00 m la cornișă, 5,0 m
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ la coamă); doar pentru cladiri pe spatii verzi
ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul
ASPECTUL EXTERIOR AL categoriilor de spații plantate.
CLĂDIRILOR :

ARTICOLUL 12 Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate,
CONDIȚII DE ECHIPARE telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale
EDILITARĂ : spațiului plantat.
Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice
în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor
plantate.

ARTICOLUL 13 Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII fiecare categorie de spații plantate;
PLANTATE : Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a
cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate
condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 Imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din
ÎMPREJMUIRI : care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard
viu;
Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu
înălțimi de maxim 2,00 metri;
Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului
amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul

public;

Portile de intrare in parcela pentru accesul vehiculelor de transport de gabarit mare si mediu se recomanda a fi retrase fata de aliniament/limita carosabil, dupa caz, cu minim 15,0 m pentru a permite stationarea acestora in afara drumului public.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI E UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15
PROCENT MAXIM DE
OCUPARE A TERENULUI
(POT) :

P.O.T. maxim = 10%

ARTICOLUL 16
COEFICIENT MAXIM DE
UTILIZARE A TERENULUI
(CUT)

CUT maxim = 0,1

Valorile indicilor urbanistici de la art. 15 si la art. 16 se aplică suprafeței de teren constituită din cele două parcele aflate în proprietatea SC Total Trans SRL, după formulele:

$$POT = \frac{Ac}{St} \times 100 (\%)$$

$$CUT = \frac{Ac}{St}$$

unde: St –suprafața incintei rezultată din însumarea suprafețelor parcelor (așa cum sunt înscrise în Cartea funciară și cadastru)

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu