

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI STABILIRE RETRAGERI PENTRU AMPLASARE
DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, SEDIU ADMINISTRATIV ȘI SHOWROOM**
mun. **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 4

Proiect nr. 30 / oct. 2017

Beneficiar : **SC REGENCY COMPANY SRL**

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract.
Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI STABILIRE RETRAGERI PENTRU AMPLASARE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, SEDIU ADMINISTRATIV ȘI SHOWROOM

mun. **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 4

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.
Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ, aparținând **UTR N – 1a1**.
- RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.
- Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (8000 mp).
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modif. și completările ulterioare
 - **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
 - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
 - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - 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 și completările ulterioare
 - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
 - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat și completat prin Ord. MDRAP nr. 835/2014 și nr. 233/2016.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru PUZ, vizat de OCPI Ph. (PFA Adrian Cojocaru)
- PUG + RLU mun. Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 776/13.06.2017 eliberat de Primăria mun. Ploiești
- Studiu geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiu de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând **UTR N – 1a1**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de „**atribuire indicatori urbanistici și stabilire retrageri pentru amplasare depozit materiale de construcții, sediu administrativ și showroom**” pe un teren în suprafață de 8000 mp situat în Zona Industrială Crâng din municipiul Ploiești.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. SC REGENCY COMPANY SRL are ca obiect de activitate prelucrarea lemnului (debitare PAL) și producția de mobilă și accesorii.

În incinta de pe str. Târgoviștei, firma intenționează să realizeze un spațiu de depozitare, prezentare și desfacere a materialelor de construcții, inclusiv pentru produsele proprii, locația corespunzând amplasării unor astfel de unități în afara zonei rezidențiale.

4.2. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, verificate Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.3. Se vor respecta recomandările din studiul geotehnic privind executarea construcțiilor.

5.4. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelilor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele din zona studiată.

III. ZONAREA FUNCTIONALA

• „I” – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„I” – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE

/

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- „In” – nepoluante

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- spații de depozitare produse industriale nepoluante și care nu necesită volum mare de transporturi

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- spații de prezentare și desfacere produse industriale nepoluante
- sedii administrative/birouri
- anexe și depozite aferente
- spații de cazare pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- facilități pentru personal și clienți
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- semnalistică

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- unități productive industriale nepoluante, compatibile între ele (producție mobilier și accesorii, materiale de construcții, decoratiuni, etc)
- spații depozitare și distribuire/vanzare a bunurilor și materialelor produse
- servicii pentru activități industriale și comerciale
- showroom (mobila, materiale de construcții, accesorii mobilier, decoratiuni, etc)
- birouri / sedii administrative
- anexe sociale pentru angajați (vestiare, grupuri sanitare, spațiu servire a mesei, etc.)
- locuință de serviciu
- rețele tehnico – edilitare
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme
- spații verzi, mobilier urban
- împrejurimi, panouri publicitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- construcții de producție industrială nepoluantă cu depozite aferente, care nu generează trafic greu, nu eliberează noxe în atmosferă și nu reprezintă un pericol pentru vecinătăți d.p.d.v. al normelor PSI și de protecție a mediului mediu
- oricare din funcțiunile de la Art. 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare, normelor sanitare și de protecție a mediului

Art. 6 - Utilizări interzise

- unități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- unități poluante și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni (ex. dotări sociale, servicii publice sau de interes general, dotări de sport și agrement, etc.)
- locuințe, cu excepția celor de serviciu
- orice fel de construcții în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare sau care nu respectă normele sanitare, ISU, de protecție a mediului și servituțiile impuse

Art. 7 - Interdicții temporare

- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu amenajarea drumurilor de acces și executarea rețelelor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servituțiile impuse
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de 1 ½ oră la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcții industriale și comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest
 - orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de 1 ½ oră la solstițiul de iarnă

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

- 12,80 – 13,80 m / ax existent str. Târgoviștei (profil propus „A – A”)
- 11,60 m / ax existent drum betonat (profil propus „B – B”)

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul existent la str. Târgoviștei (profil propus „A – A”)
- 3,00 m / aliniamentul existent la drumul betonat (profil propus „B – B”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare
 - În cazul terenului studiat, distanța față de celelalte limite :
 - 3,00 m / latura de vest (NC 142109)
 - 1,00 m / latura de nord (NC 131161)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Străzile din zona studiată se vor amenaja între limitele cadastrale existente.

- Prin Studiul de circulație se propune un acces principal din str. Târgoviștei, care va fi racordat cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

Str. Târgoviștei va fi amenajată conform profil propus „A – A” (16,70 - 17,70 m între aliniamente) :

- 8,80 m : parte carosabilă
- 2 x 2,50 m : trotuar
- 2,90 – 3,90 m : spațiu verde pe partea dreaptă

- Din drumul betonat se propune un acces secundar, racordat cu raze de 9,00 m pe lățimea de 12,00 m. Drumul va fi amenajat conform profil propus „B – B” (10,60 m între aliniamente) :

- 8,60 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : trotuar

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 15 – Parcaje

Spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (personal, clienți) și autovehicule (transport marfă, autoturisme) vor fi asigurate exclusiv în cadrul incintei.

Numărul locurilor a fost stabilit conform RGU, Anexa nr. 5, funcție de destinația și suprafața desfășurată a construcțiilor și personalul angajat.

- Astfel, conform Studiului de circulație, în incintă se vor amenaja două zone de parcare :
 - 42 locuri în zona cu acces din str. Târgoviște (din care 2 pentru persoane cu dizabilități)
 - 11 locuri în zona cu acces din drumul betonat, cu spațiul de manevră necesar pentru ca intrarea și ieșirea să se realizeze numai cu fața

Platformele destinate parcărilor se vor amenaja cu dale înierbate.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Construcțiile existente care se reamenajează și extinderile propuse se vor racorda la rețelele tehnico - edilitare din zonă (energie electrică, telefonie, apă, canalizare, gaze).
- Rețelele se vor executa conform HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- nu e cazul

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU (citat) :

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

- nu e cazul

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- **S/D + P + 3** (Hmax clădiri = 15 m), iar pt instalații tehnologice, utilaje și semnalistică se admit și înălțimi mai mari

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple, armonizate cu caracterul zonei și vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- aspectul exterior al clădirilor, aspectul reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de producție industrială
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel, cu accente de culoare);
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice azbocimentul /tabla strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 60 %**

Art. 22¹ – Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 1,8**

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform Anexa 6 la RGU, pct. 6.9. : **minim 20 % din suprafața totală a terenului**

- se vor putea asigura și în jardiniere, ca „grădini de fațadă” și dale înierbate în spațiile de circulație

Art. 24 - Împrejurimi

- transparente/decorative la aliniament, eventual dublate de gard viu (Hmax = 1,50 m)
 - opace pe limitele laterale (Hmax = 2,00 m)
- Distanța de amplasare : la aliniamentele existente la str. Târgoviștei și drum betonat

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR N – 1a1

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi