

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (17167 mp) DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ȘI „ZONĂ LOCUINȚE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI SERVICII” PENTRU CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU DE PRODUCȚIE NEPOLUANT, CONSTRUIRE ȘI DOTARE CLĂDIRE BIROURI, AMENAJARE INCINTĂ

municipiul **PLOIEȘTI**, str. Narciselor nr. 5-7

Nr. proiect/data : **22 / mai 2020**

- Beneficiar : **SC DAN SEPSI 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 laboratorului **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.

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (17167 mp) DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ȘI „ZONĂ LOCUINȚE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI SERVICII” PENTRU CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU DE PRODUCȚIE NEPOLUANT, CONSTRUIRE ȘI DOTARE CLĂDIRE BIROURI, AMENAJARE INCINTĂ

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Narciselor nr. 5-7
- Beneficiar : **SC DAN SEPSI SRL**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ.
Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.
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 aparținând noului **SUTR. E – 5.1** zona „In / IS”
- 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 modificările 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 modif. și compl. ulterioare
 - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pt. 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 (MO 577 / 13.08.2010)
 - **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, cu modificările și completările ulterioare.

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 :

- Ridicare topografică pentru PUZ, vizată de OCPI Prahova (SC EDROM CART SRL)
- PUG și RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 478/25.05.2020 eliberat de Primăria mun. Ploiești
- Studiul geotehnic (SC DRILLING LABORATORY SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)

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 „In / IS” – aparținând noului SUTR. E – 5.1.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de : < schimbare destinație teren (17167 mp) din „zonă gospodărie comunală” și „zonă locuințe” în „**zonă unități industriale (nepoluante) și servicii**” și atribuire indicatori urbanistici pentru amplasare hală industrială având ca obiect de activitate asamblare (montare) caroserii pentru diverse tipuri de autovehicule comerciale și utilitare >.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în Planșa 2 - Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Având în vedere că amplasamentul este situat într-o zonă periferică a localității și beneficiază de posibilități de deviere în afara zonei rezidențiale a traficului greu generat, se estimează că noul obiectiv (asamblare / montare caroserii) cu acces din str. Gârlei - nu este de natură să afecteze cadrul construit și mediul natural.

4.2. În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

4.3. Terenul prezintă condiții bune de stabilitate. Nu au fost interceptate alte fenomene geomecanice care să submineze stabilitatea obiectivului proiectat.

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

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse necesare funcțiunii de bază, cu condiția respectării recomandărilor :

- fundații izolate sub stâlpii metalici
- se va funda pe stratul de argilă vârtoasă
- fundul gropii va fi bine compactat înainte de turnarea betonului
- săpăturile mai adânci de 1,50 m se vor realiza cu taluze cu pante de max 1:1 sau cu pereți verticali sprijiniți corespunzător deschiderilor și adâncimilor acestora
- în jurul clădirii se vor executa trotuare cu pante spre exterior
- se vor prevedea dispozitive de colectare și evacuare a apelor pluviale la drumuri și platforme

5.2. Toate lucrările de construire (clădiri) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, verificate AF, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 cu modificările 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. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art.11 din HG nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (RGU).

5.4. Conform prevederilor legale (OG nr. 12/1998, HG nr. 525/1996 rep., OMT nr. 158/1996) care reglementează zonele cu regim special de protecție a infrastructurii feroviare publice, se definesc aceste zone și se precizează condițiile de construibilitate, restricții și permisiuni :

- **zona de siguranță** [OG nr. 12/1998, art. 29, alin. 2)] : cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pt. amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
- **zona de protecție** [OG nr. 12/1998, art. 29, alin. 4)] : cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

În continuare, sunt prezentate paragrafele din OG nr. 12/1998, care reglementează restricțiile impuse și permisiunile în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, astfel :

► În **zona de siguranță** - indiferent de proprietarul terenului - SE INTERZICE :

- amplasarea oricărei construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

► În **zona de protecție**, SE INTERZICE (OG nr. 12/1998, art. 30) :

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare ;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară ;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic ;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

► În **zona de protecție**, SE PERMITE :

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii [OG 12/1998, art. 29, alin 5)] și OMT 158/1996, anexa 1) ;
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii [HG 525/1996, rep.; art. 20, alin. 7)]
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF „C.F.R.” -S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul CNCF „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii [HG 525/1996, rep.; art. 20, alin. 8)];

Drepturi ale CFR S.A. de amplasare temporară în zona de protecție a infrastructurii feroviare (OG nr. 12/1998, art. 29, art. 31 și 32) :

- materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare
- parazăpezi pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„In / IS” – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE (nepoluante) ȘI SERVICII

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„In / IS” – „ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE (nepoluante) ȘI SERVICII”

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- unități industriale nepoluante (montare / asamblare caroserii)
- service auto (parc propriu de mașini)
- spălătorie auto

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- sediu administrativ/birouri
- anexe și depozite aferente
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic
- ateliere de întreținere și reparații (service auto)
- spălătorie auto
- atelier Inspecție tehnică Periodică (ITP)
- stație alimentare, rezervoare de combustibil
- depozite și anexe aferente funcțiunilor de bază
- birouri / sedii administrative cu anexe aferente (sală ședințe, sală pregătire personal, sală mese, grupuri sanitare, spații tehnice)
- facilități pentru angajați (anexe pentru personal : sală mese, vestiare, grupuri sanitare, etc.)
- spații cazare muncitori
- rețele tehnico – edilitare aferente funcțiunilor propuse
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme
- plantații decorative și de protecție
- împrejurimi
- panouri de reclamă publicitară

Art. 4¹ - Utilizări permise în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare publice

- oricare din „utilizările permise cu condiții” (Art. 5¹), cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii
- amplasarea temporară de către CFR – SA, de :
 - o materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare
 - o parazăpezi pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- alte activități industriale nepoluante, compatibile

Art. 5¹ - Utilizări permise cu condiții în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare publice

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii [OG 12/1998, art. 29, alin 5)] și OMT 158/1996, anexa 1) ;
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CN de Căi Ferate „C.F.R.” – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii [HG 525/1996, rep.; art. 20, alin. 7)]
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF „C.F.R.”-S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul CNCF „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii [HG 525/1996, rep.; art. 20, alin. 8)];

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice fel de unități industriale poluante și depozite care prezintă riscuri tehnologice (impurifică apa, aerul, solul, subsolul) sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni (ex. dotări sociale, servicii publice sau de interes general, dotări de sport și agrement public, instituții de cult, construcții agrozootehnice, etc.)
- locuințe permanente individuale sau colective
- amplasarea în zona drumurilor a unor activități dezagreabile ca aspect (depozite deșeuri, combustibil solizi, etc.)

Art. 6¹ - Utilizări interzise în zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice

- a. **în zona de siguranță** (20 m) :
 - amplasarea oricărei construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare
- b. **în zona de protecție** (100 m) :
 - amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare ;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară ;
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic ;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Art. 7 - Interdicții temporare

- autorizația de construire se va elibera după / concomitent cu amenajarea accesului în incintă și executarea rețelelor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- depozitare de deșeuri sau substanțe periculoase cu risc pentru mediu și sănătatea populației
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servituțile impuse
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale**

Necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel :

- orientarea spre nord a depozitelor, spațiilor / atelierelor de lucru
- pentru construcții industriale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

-15,80 ÷ 16,40 m / ax str. Gârlei (profil propus „1 – 1”) *

- 8,70 ÷ 9,20 m / ax str. Narciselor (profil propus „2 – 2”)

* s-a avut în vedere zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m)

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 10,00 m / aliniamentul la str. Gârlei (profil propus „1 – 1”) *

- 3,00 m / aliniamentul la str. Narciselor (profil propus „2 – 2”)

* s-a avut în vedere zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 2,00 m / celelalte laturi ale parcelei

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Art. 13 - Accese carosabile**

Se mențin accesele existente (din str. Narciselor și str. Gârlei), cu precizarea că – pentru a asigura buna funcționare a noului obiectiv – circulația în incintă se va desfășura cu „**sens unic**”, respectiv cu intrare dinspre str. Narciselor și ieșirea în str. Gârlei, amenajate după cum urmează :

- Str. Gârlei se va moderniza conform **profil propus „1 – 1”**, astfel :

- 6,00 m : parte carosabilă

- 1,50 m (trotuar) + 1,30 ÷ 1,90 m (spațiu verde), pe partea stângă (a amplasamentului)

- 2,70 ÷ 2,20 m : spațiu verde, pe partea dreaptă

Notă :

Modernizarea se va realiza între aliniamentele existente (11,50 ÷ 11,60 m), fără cedare de teren.

Ieșirea din incintă se va amenaja prin racordare la carosabilul str. Gârlei cu raze de 12,00 și 3,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

- Strada Narciselor se va moderniza conform **profil propus „2 – 2”**, astfel :

- 7,00 m : parte carosabilă

- 2 x 0,70 m : spațiu verde

- 1,80 ÷ 2,00 m : trotuar, pe partea stângă

- 1,50 – 2,00 m : trotuar, pe partea dreaptă (a amplasamentului)

Notă :

Modernizarea se va realiza între aliniamentele existente (11,70 ÷ 12,40 m), fără cedare de teren.

Accesul (intrarea) în incintă se va amenaja prin racordare la carosabilul str. Narciselor cu raze de 9,00 m pe lățimea de minim 5,00 m.

Notă finală :

Prin grija beneficiarului, se vor monta indicatoarele de circulație, astfel :

- la intrarea dinspre str. Narciselor : „Limitare de viteză”, „Sens unic” și - în incintă - „Interzis”
- la ieșirea în str. Gârlei : „Oprire – cedează trecerea” și „Accesul interzis”

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

Conform Anexa 5 la RGU, pct. 5.12. – *construcții industriale*.

Notă : Numărul locurilor de parcare necesar se va stabili la următoarele faze de proiectare, în funcție de specificul activității, gabaritul mijloacelor de transport și suprafața desfășurată a obiectivelor deservite.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

În cazul amplasamentului studiat, utilitățile se vor asigura racordare la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- Noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform prevederilor HGR nr. 490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - Conform art. 29 din RGU (citată) :

- (1) *Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.*
- (2) *Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie termică și de telecomunicații sunt proprietate publică 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

- se admit dezmembrări ale terenului pentru separarea funcțiilor, după caz

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- **P+2** (Hmax coamă = 12 m; Hmax cornișă = 10 m), iar pentru instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcției și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul exterior clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei industriale și de servicii
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate, cu aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); se admit accente de culoare în procent de maxim 10% se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- tâmplărie : PVC / aluminiu cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim : 50 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 1,50**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform Anexei nr. 6, pct. 6.9. din RGU : 20 % din suprafața incintei „In / IS”, constând în spații verzi decorative și plantații de protecție

Art. 24 - Împrejurii

- Împrejuririle la aliniament vor fi transparente (în zona acceselor) și opace pe celelalte laturi (Hmax=2,0 m) și pot fi prevăzute cu instalații de monitorizare, sisteme de protecție contra intruziunilor (rulouri sârmă ghimpată până la Hmax = 3,0 m), iluminat nocturn
- se admit panouri de publicitate comercială

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SUTR. E – 5.1

**Întocmit,
arh. Andreea Aluchi**