

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

ARTICOLUL 1 DOMENIUL DE APLICARE	<p>Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru ridicare restrictii de construire, stabilire indicatori urbanistici si schimbare functiune in servicii profesionale si industrie nepoluanta/depozite din Mun. Ploiesti se aplica teritoriului delimitat cu linie albastra intrerupta in planul de Reglementari Urbanistice – zonificare functionala_U3 care face parte integranta din prezentul regulament, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nord: DN1B• Est: drum local de exploatare agricola• Sud: proprietate mostenitori defunct Toma Stefan• Vest: SC Enelconex SRL
ARTICOLUL 2 CONDITII DE APLICARE	<p>2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei pentru ridicare restrictii de construire, stabilire indicatori urbanistici si schimbare functiune in servicii profesionale si industrie nepoluanta/depozite - mun. Ploiesti 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 PREVEDERILE REGULAMENTULUI	<p>3.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, 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 in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului <p>3.3. În toate cazurile documentațiile de urbanism elaborate in scopul aprobarii derogarilor se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.</p>

ARTICOLUL 4 CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	4.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile de constructibilitate prevazute in prezentul regulament.
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> <ul 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 urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:</p>

ISp/In/Id – Zona pentru servicii profesionale si industrie nepoluanta/ depozite;

P – Zona pentru plantatii de protectie:

Ppr – plantatii de protectie;

Pcv – zone verzi cu amenajari carosabile reversibile – parcare ecologice.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ISp/In/Id – Zona pentru servicii profesionale si industrie nepoluanta/ depozite

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Reglementarile prevazute mai jos se vor aplica terenurilor situate la DN1B (str. Strandului) in T13 P 109 – 113 si str. Strandului nr. 182.

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 sau comerciale care au legatura directa sau sustin activitatea de productie principala;

Platforme interioare si imediat exterioare cladirilor necesare procesului principal 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

Activitati de comert a stocurilor de marfuri precum si activitati de depozitare a marfurilor in spatii cu maxim 1000 mp Adc per

CONDIȚIONĂRI

amplasament/unitate.

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip;
Activități ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;
Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
Orice activități care sunt surse de risc tehnologic;
Orice lucrări de terasament care afectează amenajările din spațiile publice și construcțiile de parcelele vecine și care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPAREA ȘI CONFORMAREA CLADIRILOR

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

Parametrii geometrici generali ai parcelelor cu funcțiune de industrie nepoluantă și servicii profesionale sunt:

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

Lungimea aliniamentului parcelei (La) minim 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 prevăzute în alineatele de mai sus;

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

În cazul parcelarului existent care nu respectă condițiile de mai sus, se instituie interdicție temporară de construire până la asocierea proprietarilor parcelelor respective și întocmirea unui PUD sau PUZ pentru parcelarea nou propusă.

ARTICOLUL 5

– conform plansei **U3_Reglementari urbanistice – zonificare**

**AMPLASAREA
CLĂDIRILOR FAȚĂ DE
ALINIAMENT**

funcționala vizata spre neschimbare, cu condiția asigurării retragerii obligatorii de 67,5 m din axul DN1B.

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

– conform plansei **U3_Reglementari urbanistice – zonificare funcționala** vizata spre neschimbare, cu următoarele condiții:
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- se va respecta edificabilul marcat pe plansa U3;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind servitutile de vedere.

**ARTICOLUL 7
AMPLASAREA
CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ
DE ALTELE PE ACEEAȘI
PARCELĂ**

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 dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente ce necesită lumina naturală pe fațadele orientate către clădirea învecinată.

**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 și grele;
În 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;
Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**ARTICOLUL 9
STAȚIONAREA
AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
Suprafețele de tip platforma aferente încărcării/descărcării vor fi prevăzute înspre circulațiile publice cu un element de protecție vizuală (zid, panou, plantatie compactă cu frunziș persistent) cu o înălțime minimă de 3,6 m și cu o lungime egală cu cea a platformei;
Sunt interzise parcarile pentru autovehicule cu gabarit mare pe limitele laterale vizibile din circulațiile publice adiacente parcelei.

ARTICOLUL 10
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ
ADMISIBILĂ A
CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (10,0 metri la cornisa);
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 și laterale se vor trata arhitectural la același nivel cu fatada principală;
Fatada principală a corpului de clădire situat la DN1B va fi vitrată în proporție de cel puțin 50% și va reprezenta elemente de tratare compozițională;
Nu se admite montajul pe fatada principală a unităților exterioare de aer condiționat.

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 apă sau canal pe trotuar, în afara perimetrului parcelei. Acestea se vor amplasa în limita incintei, la o distanță de maxim 1,0 m de împrejurirea la stradă;
Contoarele sau alte echipamente de măsurare individuală a consumurilor de utilități publice se vor amplasa la limita aliniamentului, în planul împrejuririi, în firide sau nișe special amenajate, astfel încât să fie accesibile citirii din domeniul public. Excepțiile sunt determinate de reglementări cu caracter special al operatorilor/administratorilor de utilități, reglementări 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;
Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, în sensul în care suprafețele pavate

sa nu depaseasca 50% din suprafata libera a terenului, fara constructii.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 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 2,20 metri;

Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public;

Portile de intrare în parcelă 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 = 60%

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 unei parcele, după formulele:

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

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

unde: St – suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Reglementarile prevazute mai jos se vor aplica terenurilor situate la DN1B (str. Strandului) in T13 P 109 – 113 si str. Strandului nr. 182.

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

Zona cuprinde spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri:

Ppr – plantatii de protectie;

Pcv – zone verzi cu amenajari carosabile reversibile – parcare ecologice.

SECTIUNEA I: UTILIZARI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1

UTILIZĂRI ADMISE

Ppr

sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban;
- accese carosabile.

Pcv

- sunt admise amenajarea de parcaje din dalaj ecologic, cu caracter reversibil (se pot dezafecta si se reface spatiul verde amenajat).

ARTICOLUL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit constructii pentru casa poarta, imprejmuii sau anexe cu caracter provizoriu si care nu pot fi mentinute pentru o perioada de mai mult de 12 luni;

Se admite amplasarea de structuri pentru panotaj publicitar cu avizul obligatoriu al CNADNR.

ARTICOLUL 3

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPAREA ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

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

– conform plansei **U3_Reglementari urbanistice – zonificare funcționala** vizată spre neschimbare, cu următoarele condiții:
– lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– conform plansei **U3_Reglementari urbanistice – zonificare funcționala** vizată spre neschimbare, cu condiția asigurării retragerii obligatorii de 67,5 m din axul DN1B.

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

– conform plansei **U3_Reglementari urbanistice – zonificare funcționala** vizată spre neschimbare.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ppr

Se interzice amplasarea de orice amenajări pentru staționarea autovehiculelor.

Pcv

Parcagele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi P (4,0 metri la cornisa);

ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

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 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 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 2,20 metri;

Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public;

Portile de intrare în parcelă 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

Ppr - P.O.T. maxim = 10%

Pcv – P.O.T. maxim = 15%

(POT)

ARTICOLUL 16

COEFICIENT MAXIM DE

UTILIZARE A TERENULUI

(CUT)

Ppr - CUT maxim = 0,2 mp. ADC / mp. teren

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

Valorile indicilor urbanistici de la art. 15 si la art. 16 se aplică unei parcele, după formulele:

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

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

unde: St –suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru)