

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA REȚELE
TEHNICO-EDILITARE” ÎN „ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI
PENTRU AMPLASARE STAȚIE CARBURANȚI
municipiul PLOIEȘTI, str. Ștrandului nr. 44**

Pr. nr. 31 / iul. 2015

Beneficiar : **SC BULROM GAS IMPEX 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.

RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA REȚELE TEHNICO-EDILITARE” ÎN „ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE STAȚIE CARBURANȚI

Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 44

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 în cadrul parcelei ce face obiectul PUZ – aparținând UTR - E6.

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 parcelei studiate în PUZ (1396 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 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 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 (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.

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 sc. 1 : 500 (PFA Tatiana Cojocaru), vizat de OCPI Ph.
- PUG+RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1329/03.12.2015 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație (SC COSO CONS SRL)
- Studiu geotehnic

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 – E6.

Prezenta documentație are ca obiect : < ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din „zona rețele tehnico-edilitare” în „zona instituții și servicii” și modificare indicatori urbanistici pentru amplasare stație carburanți >

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. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – stație distribuție carburanți – corespunde poziționării amplasamentului în cadrul rețelei de drumuri a municipiului și județului și în afara zonei de locuințe.

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 și 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. 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 și conducte din zona studiată.

III. ZONAREA FUNCTIONALA

„IS” – „INSTITUȚII ȘI SERVICII”
"Pp"- „PLANTATII DE PROTECTIE”

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – „INSTITUȚII ȘI SERVICII”

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- servicii de interes general

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- sedii administrative/birouri
- comerț de profil (accesorii auto și lubrifianti); comerț de tranzit [produse alimentare (preambalate și proaspete) și nealimentare]
- alimentație publică (fast - food)
- circulații
- echipare edilitară
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- semnalistică și publicitate
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- construcții și instalații specifice pentru distribuția carburanților (rezervoare, pompe, skid, cămine de vizitare, guri de descărcare și aerisire, punct PSI, etc.) , regim construire izolat.
- pavilion comercial
- utilități (rețele edilitare, hidranți de incendiu, separatoare grăsimi, bazine vidanjabile, platforme deșeuri menajere și industriale, iluminat exterior)
- semnalistică (totemuri, panouri de afișaj, indicatoare de circulație), panouri publicitare
- alei carosabile și pietonale, parcări, platforme, peroane
- împrejmuire, gard viu
- spații verzi decorative

NOTA- zonele de siguranta si protectie vor fi calculate si determinate pentru ca acestea sa nu depaseasca limitele de proprietate!

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- construcții pentru servicii conexe (ex. : autoservice, spălătorie auto cu jet / perii, vulcanizare , locuri de joacă pentru copii) cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară și a mediului, conform normelor în vigoare
- oricare din funcțiunile de la Art. 4, cu condiția respectării zonelor de protecție fata de rețelele tehnico-edilitare

Art. 6 - Interdicții temporare

- autorizarea construcțiilor va fi permisă concomitent sau după amenajarea accesului în incintă și asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului.

Art. 7 - Utilizări interzise

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni (ex. unități industriale / agrozootehnice, locuințe, dotări social – culturale, sport, agrement, etc.)
- parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul în afara incintei

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

- orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor / spațiilor de lucru

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice (str. Ștrandului) – profil propus „A – A”

- 24,50 m / ax pentru **clădiri suprateerane**
- 17,80 m / ax pentru **semnalistică și publicitate**

Art. 9.1- Amplasarea față de drumurile publice (str. Centura de Est) –

- 55.50 m / ax pentru **clădiri suprateerane**
- 52.50 m / ax pentru **semnalistică, publicitate, imprejmuire**

Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum (str. Ștrandului)

- 7,00 m / aliniament la str. Ștrandului (profil propus „A – A”)
- semnalistica se amplasează și în aliniament

Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 3,00 m / limitele laterale și posterioare

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - Accese carosabile

Conform Studiului de circulație (SC COSO CONS SRL), s-au propus următoarele :

- Pentru str. Ștrandului se propune profilul „A – A” (29,40 m între aliniamente) :
 - 21,50 m : parte carosabil
 - 2,00 m : trotuar pe partea BULROM
 - 1,30 m (trotuar) + 4,60 m (spațiu verde) pe partea AMP
 - 5,30m(sp verde) spre Bulrom
- Circulația (intrare/ieșire) se va desfășura numai pe relația „dreapta” (dinspre Ploiești spre Buzău).

Notă : Pentru detalii suplimentare privind :

- modul de executare al acceselor intrare / ieșire
 - structura rutieră în zona amenajării acceselor și a platformei carosabile din incinta stației
 - modul de evacuare a apelor pluviale
 - marcajele rutiere și indicatoarele de circulație propuse
- se va consulta memoriul de specialitate (SC COSO CONS SRL).

NOTA:

Profilul P14 avizat conform " Planului de Mobilitate Urbana", se poate aplica in zona amplasamentului deoarece distanta intre aliniamente este mai mare acum pe teren decat in propunere.acesta se va realiza odata cu modernizarea strazii Strandului si dupa aprobarea PUG.

Art. 13 - Accese pietonale

- 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 exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 14 – Parcaje

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele obiective care prin specific (funcțiunea zonei : instituții și servicii de interes general) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia;

În cazul terenului studiat :

- s-au prevăzut 4 locuri de parcare în incintă (pe lateralele pavilionului comercial)
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a funcționării obiectivului

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- În zonă există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, gaze și telecomunicații

Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la utilități;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare).

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU

- (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. 18 - Parcelarea

- nu e cazul

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- **maxim P+2, H max = 10 m (clădiri), (pentru semnalistica se accepta max 12m)**

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare și reprezentări grafice, fotomontaje sau machete
- 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 arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor

În mod special, pentru obiectivul proiectat se precizează :

- construcțiile se vor realiza numai din materiale și elemente incombustibile rezistente la foc (structură metalică, închideri panouri sandwich, tâmplărie aluminiu, placaje, confecții metalice)
- la fațadele construcțiilor și amenajărilor - se vor folosi culorile consacrate ale firmei BULROM

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim = 50 %**

Art. 21¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim = 1,0**

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

Art. 22 - Spații verzi și plantate

Conform art. 34 din RGU și anexa 6, pct. 6.9. s-au prevăzut spații verzi (plantații decorative și de protecție) în procent de minim 20 % din suprafața terenului-vezi si cap. "Pp"

Art. 23 - Împrejuriri

- transparente / decorative la drum (dacă este cazul), H max = 1,80 m
- de preferință, opace spre vecinătăți, H max = 2,0 m
- toate tipurile de împrejuriri pot suporta panouri de reclamă, în condițiile legii.
- distanța de amplasare : 17,80 m / ax str. Ștrandului (profil propus „A – A”)

„Ppr” – „PLANTAȚII DE PROTECȚIE”

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

spații verzi cu rol de protecție între zonele funcționale incompatibile (spre „zonele cu alte funcțiuni”)

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

echipare edilitară

alei pietonale

parcari pe dale inierbate

amplasare gpl si alte instalatii subteran sau suprateran

NOTA- zonele de siguranta si protectie vor fi calculate si determinate pentru ca acestea sa nu depaseasca limitele de proprietate!

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- plantații de arbori și arbuști cu creștere rapidă (fâșie cu lățimea min de 1m)
- umbrare, platforme și locuri de joacă
- bănci, coșuri de gunoi
- instalații edilitare : iluminat nocturn, sistem de irigare, amenajări peisagistice, fantani decorative
- amplasare gpl inclusiv cu sisteme de siguranță(ziduri)
- amplasare rezervoare subteran

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- tăierea plantațiilor doar în caz de îmbătrânire, creștere excesivă sau degradare (trăsnet, incendiu)

Art. 6 – Utilizări interzise

- orice fel de construcții și amenajări pentru alte funcțiuni
- plantații din speciile cu frunze și fructe toxice, ghimpi sau cioturi

Art. 7 - Interdicții temporare

- tăierea plantațiilor până la atingerea stadiului de maturitate, decât în cazul punerii în pericol a amplasamentului/vecinătăților, sau conform Cod Civil.

Art. 8 – Interdicții permanente

- tăierea necontrolată a arborilor și arbuștilor
- accesul necontrolat al străinilor sau a persoanelor suspecte

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
- Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice
- Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum
- Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei
 - nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 13 - Accese carosabile
- Art. 14 - Accese pietonale
- nu e cazul
- Art. 15 - Parcaje - în dale înierbate

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente - nu e cazul
- Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare- -instalații edilitare : iluminat nocturn, sistem de irigare
- Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - nu e cazul

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

Art. 19 - Parcelarea

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- nu e cazul

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Se vor respecta prescripțiile referitoare la asigurarea plantațiilor de protecție spre zone adiacente pe o fasie min de 1m si maxim de 3m .

Art. 24 - Împrejuriri

- opace cu max 2m inaltime pe laterale
- transparente(dupa caz) spre fatada cu max 1,8m inaltime

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. E-6A

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi