

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR N1a

PUZ in vederea modificarii aliniamentului si pentru atribuire de indicatori urbanistici – Ploiesti, str. Valeni nr. 146A

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

ARTICOLUL 1 DOMENIUL DE APLICARE	<p>Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal în vederea modificarii aliniamentului si pentru atribuire de indicatori urbanistici din Mun. Ploiesti str. Valeni nr. 146A se aplica teritoriului delimitat cu linie verde intrerupta in planul U2_Reglementari propunse care face parte integranta din prezentul regulament, avand urmatorii vecini:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la Nord si la Est se invecineaza cu SC Rompetrol Rafinare SA și SC Rompetrol Logistics SRL (fosta rafinarie Vega), • la Sud se invecineaza cu Grupul Scolar Transport Auto Ploiesti si • la Vest se invecineaza cu strada Valeni.
ARTICOLUL 2 CONDIȚII DE APLICARE	<p>2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal în vederea modificarii aliniamentului si pentru atribuire de indicatori urbanistici din Mun. Ploiesti str. Valeni nr. 146A 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. Parcela este considerata construabila 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 următoarea zona - subzona:</p> <p style="text-align: center;">IScx – Zonă pentru institutii si servicii de interes general – subzona constructii complexe</p>

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal în vederea modificării aliniamentului și pentru atribuire de indicatori urbanistici din Mun. Ploiesti str. Valeni nr. 146A se aplică teritoriului delimitat cu linie verde întreruptă în planul **U2_Reglementari propunse** care face parte integrantă din prezentul regulament.

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru parcela situată în limita de studiu.

Funcțiunea dominantă a zonei este pentru institutii si servicii de interes general – subzona constructii complexe.

Funcțiunile complementare admise sunt următoarele:

- activități productive nepoluante;
- cai de circulație pietonală;
- spații verzi și scuaruri.

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

Servicii profesionale și sociale;
Comerț, turism;
Parcări publice aferente funcțiilor admise.

**ARTICOLUL 2
UTILIZĂRI ADMISE CU
CONDIȚIONĂRI**

Oricare din funcțiunile admise cu condiția obținerii avizului CNCFR în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

**ARTICOLUL 3
UTILIZĂRI INTERZISE**

Unități economice poluante;
Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
Amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**ARTICOLUL 4
CARACTERISTICI ALE
PARCELELOR
(SUPRAFEȚE, FORME,
DIMENSIUNI)**

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

În cazul parcelelor cu forme complexe nu se va lua în considerare raportul între lungimea frontului la stradă și adâncimea parcelei, ci doar condițiile de constructibilitate stabilite în continuare.

Se consideră constructibilă parcela care îndeplinește următoarele condiții cumulate:

- Suprafața minimă a parcelei (Sp) 1000,0 mp;

- Adâncimea minimă a parcelei (A) de 30,0 m;
- Lungimea aliniamentului parcelei (La) minimă de 20,0 m.

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

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– conform plansei **U2_Reglementari propuse** vizată spre neschimbare, cu condiția asigurării retragerii obligatorii de 9 m din axul str. Văleni.

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

– conform plansei **U2_Reglementari propuse** vizată 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 planșa U2;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind servituțile 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 streșină a clădirii celei mai înalte;
Distanța se poate reduce la 1/3, dacă nu sunt accese în clădire sau/și dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente ce necesită lumină naturală pe fațadele orientate către clădirea învecinată.

ARTICOLUL 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 5,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct pe sens unic, sau de 7,0 metri lățime pe dublu sens;
Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
În 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 sau pe bază de contract în cazul locurilor de parcare amenajate pe domeniul public;
Se vor asigura locurile minime de parcare corespunzătoare funcțiunilor conform pct. 5.3 din Anexa 5 – HGR 525/1996 – 14 locuri.
Suprafețele de tip platforma aferente încărcării/descărcării vor fi prevăzute înspre circulațiile publice cu un element de protecție vizuala (zid, panou, plantatie compacta cu frunzis persistent) cu o înălțime minimă de 3,6 m și cu o lungime egală cu cea a platformei.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter corespunzător unui nivel de hală industrială – Hmax streșină 5,5 m și Hmax coamă 7,0 m;
Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	<p>Volumele construite vor fi simple;</p> <p>Fatadele posterioare si laterale se vor trata arhitectural la acelasi nivel cu fațada principală;</p>
ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	<p>Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;</p> <p>Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice;</p> <p>Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;</p> <p>Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;</p> <p>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;</p> <p>Contoarele sau alte echipamente de masurare individuala a consumurilor de utilitati publice se vor amplasa la limita aliniamentului, in planul imprejmuirii, in firda 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.</p>
ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	<p>Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</p> <p>Se va asigura minim 5% din suprafața terenului ca spațiu verde conform pct. 6.2 din Anexa 6 – HGR 525/1996;</p> <p>Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.</p>
ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI	<p>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;</p> <p>Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri;</p> <p>Inaltimea acestora se calculeaza pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.</p>

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

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	P.O.T. maxim = 70%
--	---------------------------

ARTICOLUL 16
COEFICIENT MAXIM DE
UTILIZARE A TERENULUI
(CUT)

CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren

Valorile indicilor urbanistici de la art. 15 si la art. 16 se aplică suprafeței de teren după formulele:

$$POT = A_c / S_t \times 100 (\%)$$

$$CUT = A_{cd} / S_t$$

unde: S_t –suprafața parcelelei (așa cum este înscrisă în Cartea funciară și cadastru)