

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (S studiata =22892mp , S reglementata = 8374.27 mp )**
* Amplasament  **Municipiul PLOIESTI , Str. Sos. VESTULUI , Nr 26 Jud. PRAHOVA**

1. Beneficiari: S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

Fost S.C. EUROPROIECT S.R.L.(prin CVC 2186 / 21.12.2017)

* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 22.03.2018

**CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

***1. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ , in suprafata de **8374 mp** avand numar cadastral 122863 .

***2. Corelări cu alte documentaţii***

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează şi completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zona de teren ce va primi noi destinaţii

***3. Condiţii de aplicare***

3,1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum şi o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate în vigoare şi le detaliază.

3,2,Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum şi în conţinutul RLU-lui.

***4. Derogări de la prevederile Regulamentului***

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: zone funcţionale, functiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali.

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, paşii necesari pentru elaborarea, avizarea şi aprobarea PUZ-urilor sunt reglementaţi de Legea 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

.

***5. Baza legală a elaborării***

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile

Ulterioare

**ORDIN nr. 233 / 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism

**HGR NR. 525/1996,** republicata cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

**Ordinui MLPAT nr. 21/N110.04.2000** (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

**Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2008** (bro§ura) - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru at Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

**- Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile

completarile ulterioare

**HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 —** pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

**- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire Ia elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism

***6.Zone si subzone funcţionale -* UTR N4.1**

- IS – zona institutii si servicii

- ISr – zona institutii si servicii cu restrictii

-Ppr – zona spatii verzi-plantatii cu rol de protectie

- Ccr – zona cai comunicatii rutiere

**CAPITOLUL II. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

* Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
* Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

**2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT**

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren –spatiu comercial

2.1.2. UTR 4.1 se află in afara zonelor protejate.

**2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA**

**APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

* Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice – nu este cazul

**CAPITOLUL III – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE**

**IS – Zona Institutii si Servicii**

**ISr – Zona institutii si Servicii cu restrictie sanitara**

**UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- sediu de firma, spatii comerciale , showroom cu vanzare, spatii verzi amenajate, alei carosabile si pietonale, retele si constructii edilitare , parcaje , firme luminoase, totem si benere publicitare conform HCL 122 / 2016 .

- functiunea dominanta : spatii comerciale cu regim de construire izolat

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-dotări sociale, sportive si de agrement doar pentru angajati

-dotari tehnico-edilitare si imprejmuiri in zona de protectie sanitara a spitalului Movila

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati industriale si de depozitare poluante

-locuinte individuale

-alte constructii decat cele permise

-alte constructii decat cele permise cu conditii in zona de protectie a spitalului Movila

**CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

- se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

-  Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Aliniamentul se va retrage la minim 17.5m din ax Soseaua Vestului

-Regimul de aliniere va fi la minim 22.5m din ax Soseaua Vestului iar fata de aliniament la minim 5m

-Aliniamentul se va retrage la minim variabil 7,40 - 6.80 m din ax Str. Deltei

-Regimul de aliniere va fi la minim variabil 11.40 – 10.80 m din ax Str. Deltei iar fata de aliniament la minim 4m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

-Se vor respecta alinierile propuse la strazile la care terenul are deschidere iar pentru laturile unde terenul se invecineaza cu alte terenuri se va respecta o retragere de 3 m pentru latura Sud – Estica a terenului , respectiv 5 m pentru latura Nord – Estica a terenului .

-clădirile vor respecta între ele minim ½ din înălţimea la cornişă a celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3m , se vor amplasa in regim izolat

-In zona de protectie sanitara se vor realiza perdele de protectie si dotari tehnico – edilitare .

-In zona Isr retragerile laterale de 3 m

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

- accesul în incinta se va asigura prin cele doua accese propuse la Str. Deltei si Soseaua Vestului

- accesul pentru aprovizionare se va realiza din Str. Deltei , latimea profilul carosabil al strazii variand.

Racordul accesului se va face cu raze de 12 m , latimea acceselor fiind de 7 respectiv 9 metrii .

Art.8. Accese pietonale -

- accesul pietonal în incinta se va asigura din Soseaua Vestului si Str. Deltei

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Art.9.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

Art.10. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Art.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică ,apa si canalizare sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE**

**CONSTRUCŢIILOR**

Art.12. Parcelarea

Nu se permite parcelarea .

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-max P+ 2 la zona IS cu - Hmax 16m, Hcornisa=14m

-max P la zona ISr Hmax 6m, Hcornisa=5m

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenţă” şi “eleganţă”

-se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri

-se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

Art.15- Indicatorii urbanistici maximali propusi

Suprafata de teren care se cedeaza pentru realizarea profilului de drum 1-1 propus in PUG pentru Soseaua Vestului si realizarea trotuarului pe str. Deltei este de 504 mp .

Suprafata ramasa = 7870 mp

**Is** POT max = 50% `CUT max = 1,5

.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Construcţii administrative

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariaţi;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la R.G.U. la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

- Construcţii comerciale

- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;

- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;

- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;

- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

- La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Se va respecta profilul stradal propus la str. Sos Vestului ce prevede ca pe o distanta de 5 ml de la aliniament se vor realiza spatii verzi de protectie

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu Soseaua Vestului si pe latura ce se invecineaza cu Spitalul de Boli Infectioase

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- imprejmuirile amplasate catre strada vor avea h. max 1.2 m si vor fi dublate de jardiniere

- imprejmuirile amplasate pe limitele terenului ce nu se invecineaza cu o strada vor avea h.max 2.0 m .

**Ppr- SPATII VERZI-PERDELE DE PROTECTIE**

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- perdele de protectie, retele si dotari tehnico-edilitare inclusiv iluminat, post trafo , accese auto si pietonale, totem , cabina poarta , fără respectarea regimului de aliniere

- functiunea predominanta: spatii verzi cu rol de protectie

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- circulatii auto si pietonale cu conditia ca suprafata afectata sa nu depaseasca mai mult de 10% din suprafata aferenta perdelelor de protectie

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

-orice alte tipuri de constructii

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

-

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

--Constructiile se vor putea amplasa la limita zonei Ppr , fiind permise doar totem, panou publicitar, cabină poartă, fără respectarea regimului de aliniere si respectarea Regulamentului privind publicitatea stradala

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

--Constructiile se vor putea amplasa la limita zonei Ppr

--Constructiile se vor amplasa in regim izolat

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7. Accese carosabile

--se permite accesul auto din Sos Vestului prin zona Ppr

Art.8. Accese pietonale -

-se permite accesul pietonal din Sos Vestului prin zona Ppr

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.9.. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

Art.10. Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse

Art.11. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE

CONSTRUCŢIILOR

Art.12. Parcelarea

-Nu se permite divizarea perdelelor de protectie din cadrul parcelei

Art.13. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-Parter

-Hmax 6m

Art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-nefiind posibila realizarea de cladiri pe aceasta zona functionala nu se impun reglementari specifice

Art.15- Indicatorii urbanistici maximali propusi

POT max— 10 %

CUT max--- 0.1

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art.16. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-nu se permit spatii de parcare pe spatiile verzi

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

--minim 90% din suprafaţa aferenta zonei functionale va fi amenajata ca spatiu verde

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

- imprejmuirile amplasate catre strada vor avea h. max 1.2 m si vor fi dublate de jardiniere

**Ccr – Cai de comunicatii rutiera**

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi aferente drumului , modernizarea drumului str. Sos Vestului .

- functiunea predominanta – cai comunicatii rutiere

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- panouri publicitare cu conditia respectarii regulilor de amplasare

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor premise

- se interzice amenajarea altor drumuri de acces din Sos. Vestului si din Str. Deltei in incinta inafara de cele propuse prin PUZ.

**CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Art.4. Amplasarea faţă de drumurile publice

**Sos. Vestului : Profilul 1-1 ( cf. PUG ) ,** se va respecta limia aliniamentului la 17.5 m fata de axul drumului si regimul de aliniere la 22,5 m fata de axul drumului

**Profilul P7 ( cf. PMUD )** , se vor respecta aceleasi limite ale aliniamentului si a regimului de aliniere conform profil 1-1 , cu mentiunea ca trotuarele si spatiile verzi vor fi reconfigurate in vederea realizari unor piste pentru biciclisti

**Str. Deltei : Profilul 15-15** , se va asigura o retragere a aliniamentului la minim 7,40 – 6,80m fata de axul strazii si un regim de aliniere la 11,40 – 10,80m fata de ax.

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

Regim de inaltime : Parter

H maxim : 3 m

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 6-Accese carosabile si pietonale

-Se vor amenaja conform solutiei tehnice prevazute in studiul de fundamentare a circulatiei si plansei de Reglementari urbanistice

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

Art.9-EXTINDEREA REŢELELOR PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de retele si bransamentele se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

- Apele pluviale colectate de pe suprafeţele carosabile vor fi evacuate prin rigole deschise către canalizarea pluvială;

- Atât carosabilul cât şi circulaţia pietonală vor avea asigurate iluminatul pe timp de noapte din reţeaua electrică montată în acest scop.

Art.11-PROPRIETATEA ASUPRA REŢELELOR EDILITARE

- Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

Art.18. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- imprejmuirea stradala – va avea h. max 1.2 m si vor fi dublate de jardiniere.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**