

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PUZ SCHIMBARE FUNCȚIUNE (DIN ZONĂ TEREN AGRICOL ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE ÎN ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI) **PENTRU AMPLASARE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI PROCESARE P**

Strada Mihai BRAVU nr. 336, 336B, T20-P A293/10, nr. cadastrale 121110, 123163, 126840, 134278, 123131, 123129, 127272, 120894, municipiul PLOIEȘTI, județul PRAHOVA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o entitate de bază în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisivități și restricții) sunt obligatorii pe întreaga suprafață care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism 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 teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

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 RLU aferent PUZ, se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea ierarhiei de avizare – aprobare pe care a parcurs-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ sunt:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **H.G.R. nr. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul M.L.P.A.T. 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, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul M.D.R.T. 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, modificat prin Ordinele M.D.R.A.P. nr. 835/2014 și nr. 233/2016.

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și proiectele de specialitate întocmite anterior, respectiv pentru fundamentarea documentației PUZ:

- Suportul topografic pentru PUZ sc. 1:1000, vizat de O.C.P.I. Prahova
- Studiul geotehnic cu verificare Af
- Studiul de fundamentare circulație și de rezolvare a acceselor în incintă
- Avizele emise de către operatorii de rețele.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul noului UTR E-16.1.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de:
SCHIMBARE FUNCȚIUNE (DIN ZONĂ TEREN AGRICOL ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE ÎN ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI) PENTRU EXTINDERE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI PROCESARE P

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a prezentat explicit în planșele de 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 PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

▪ ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

IS	ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
Cc	ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE
Ppr	ZONA PERDELE DE PROTECȚIE
Inex	ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

S teren reglementat = 16 000 mp

IS.-Z O N A P E N T R U I N S T I T U Ț I I Ș I S E R V I C I I

CAP. I GENERALITĂȚI

- Art. 1 Tipuri de subzone funcționale
- Instituții și servicii de interes general sau local
- Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei
Instituții și servicii de interes general sau local, sedii ale firmelor
- Art. 3 Funcțiuni complementare admise subzonei
Construcții anexă destinate echipării și protecției obiectivelor cu rețele și echipamente tehnico-edilitare
Spații de parcare și aleile destinate accesului și manevrelor

CAP. II UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4 Utilizări permise
Construcții pentru instituții și servicii de interes general sau local: sedii de firme, spații de birouri, funcțiuni administrative
Împrejmui, sistematizare verticală a terenului, rigole pentru ape meteorice, drenaje, terasamente.
- Art. 5 Utilizări permise cu condiții
Construcții anexă destinate echipării și protecției obiectivelor cu rețele și instalații tehnico-edilitare, cu condiția respectării zonelor de protecție a rețelelor respective.
- Art. 6 Interdicții temporare
Până la realizarea accesului propus prin PUZ, respectiv până la obținerea avizelor și a Autorizației de construire.
- Art. 7 Utilizări interzise
Orice fel de alte construcții destinate altor funcțiuni, cu risc tehnologic mare și care generează trafic greu, în special industrie poluantă;
- linii tehnologice care utilizează ca materii prime sau generează ca produse finite substanțe clasificate drept periculoase sau toxice;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete (ovine/ porcine);

- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile, platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de materiale inflamabile sau toxice.

CAP. III CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

• 3.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

Art. 8 Orientare față de punctele cardinale

Pentru toate construcțiile se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art. 9 Amplasare față de drumuri publice

Aliniamentul existent pe teren se menține, prin urmare se modifică aliniamentul propus prin PUG:

- 8.00 m față de axul străzii Mihai Bravu, față de 14 m din axul străzii Mihai Bravu (varianta reglementată prin PUG aflat în vigoare).

Art. 10 Amplasarea față de aliniament

Întrucât adâncimea de 100 m de la axul străzii este reglementată drept zonă mixtă, oricare dintre funcțiuni (cu excepția perdelelor de protecție vegetale) va respecta regimul de aliniere de 19 m din axul străzii, respectiv 11,0 m de la aliniament.

Art. 11 Amplasare în interiorul parcelei

Retrageri laterale: 1,50 m față de limitele de proprietate Vest și Est, cu excepția totemului publicitar existent (prevedere strict pentru zona IS).

Retrageri posterioare: la limita zonei funcționale (prevedere strict pentru zona IS).

Retrageri între construcțiile amplasate pe același lot: ½ din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3 m.

Se recomandă amplasarea exclusiv a construcțiilor izolate.

• 3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 12 Accese carosabile

Din strada Mihai Bravu. Se va permite emiterea autorizațiilor de construire numai simultan cu autorizarea acceselor carosabile și pietonale.

Art. 13 Accese pietonale

Din strada Mihai Bravu. Incinta se va amenaja cu alei pietonale cu lățime de minim 1,20 m.

• 3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 14 Racordarea la rețelele existente

În prezent, pentru preluarea apelor uzate menajere și tehnologice se utilizează fosa septică existentă. Aceasta este dimensionată pentru a prelua inclusiv apele reziduale rezultate prin utilizarea construcției propuse. Ulterior extinderii rețelei de canalizare, se va solicita realizarea racordului la această rețea.

Se vor respecta condițiile impuse de avizatori, în special menținerea zonelor de protecție a rețelelor și se vor evita supra-traversările.

Art. 15 Realizarea de rețele

Nu este cazul.

Art. 16 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele devin proprietate publică, conform art. 29 RGU aprobat cu HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

• 3.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 17 Parcelare

Nu se vor permite dezmembrări ulterioare, cu excepția cazurilor de expropriere pentru modernizarea drumurilor.

Art. 18 Înălțimea construcțiilor

S+P+1 etaje, H_M coama 12,50 m.

Art. 19 Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta cerințele art. 32 RGU:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în *contradicție cu aspectul general al zonei* și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Se recomandă evitarea **culorilor stridente**, fosforescente, de asemenea a contrastelor cromatice foarte puternice, respectiv a contrastelor dintre două culori complementare nesaturate. Se vor prefera culori de pământ, cu finisaje exterioare din materiale naturale sau compozite, cu marcarea registrelor orizontale prin benzi de culoare sau prin contraste echilibrat armonizate. Sunt permise **utilizarea pereților-cortină** și a **închiderilor cu panouri multistrat** pentru construcțiile cu structură metalică, în cazurile în care se dovedesc necesare prin specificul tehnologic al funcțiunii propuse. De asemenea, se vor evita soluțiile de placare pe exterior cu plăci din ceramică neagră, sau respectiv contraste de materiale foarte moderne aplicate peste soluții tradiționale de închidere.

- Se recomandă închiderea cu **șarpante** în două sau patru ape. Sunt permise acoperișuri cu **terase circulabile sau necirculabile**.

- **Învelitorile** vor fi de preferință din țiglă metalică, olane sau țiglă ceramică din paleta de roșu saturat, gri sau ocru, iar în cazul că se va alege tabla galvanizată, se recomandă tratarea acesteia cu grund și vopseluri rezistente la variațiile de temperatură din spectrul specific climei țării noastre.

Înălțimea maximă a construcției propuse nu va depăși 12,50 m.

Art. 20 Indicatori urbanistici maximali

POT = 48 %

CUT = 0.9

Art. 21 Parcaje, garaje

Dimensionarea numărului de locuri de parcare pentru public se va face conform unui proiect de specialitate, pe baza normativelor în vigoare.

- Art. 22 Spații verzi
Se va menține în proporție de minim 20%, raportat la întreaga suprafață a terenului aflat în proprietate..
- Art. 23 Împrejmuiuri
Se menține împrejmuirea existentă pe aliniament și pe laterale, iar pe limita posterioară nu este cazul, deoarece zona IS este limitată de zonele Ppr și Inex, deci a se vedea art. 58.

Cc ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

CAP. I GENERALITĂȚI

- Art. 24 Tipuri de subzone funcționale
- Căi de comunicație rutieră
- Art. 25 Funcțiunea dominantă a zonei
Căi de comunicație reprezentate de drumuri amenajate, pietonal, spații de manevră.

CAP. II UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 26 Utilizări permise
- rețeaua de străzi din intravilan, intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole. plantații de protecție; indicatoare rutiere; rețele edilitare subterane sau aeriene;
 - semnalizări prin panouri de circulație sau luminoase (de tip totem), conform normativelor și legislației în vigoare;
 - treceri de pietoni, piste de biciclete amenajate și semnalizate corespunzător, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
 - lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
 - spații verzi
 - rețele tehnico-edilitare.
- Art. 27 Utilizări permise cu condiții
Construcții anexă destinate echipării și protecției obiectivelor cu rețele și instalații tehnico-edilitare, cu condiția respectării zonelor de protecție a rețelelor respective.
- Art. 28 Interdicții temporare
Până la obținerea Autorizației de construire, pe baza avizelor specifice aferente funcțiunii.
- Art. 29 Utilizări interzise
Orice fel de alte construcții destinate altor funcțiuni, care generează trafic greu, în special industrie poluantă.
Sunt interzise orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
-lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei majore și completarea traseului acesteia;

- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt destinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri de reclama publicitară, conform prevederilor legale
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care este necesar a fi transportate la domiciliu cu automobilul;
- se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare, conform OUG 43/1997.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

• 3.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

Art. 30 Amplasare față de drumuri publice
Aliniamentul va fi la:

- 8,00 m față de axul străzii Mihai Bravu.

Art. 31 Amplasarea față de aliniament și în interiorul parcelei
Construcțiile se vor amplasa la:

- 11,0 m față de aliniamentul la strada Mihai Bravu.

Retrageri laterale: la limita zonei funcționale, cu excepția totemului existent.

Retrageri posterioare: la limita zonei funcționale, cu respectarea condițiilor din avizul SNCFR, care are caracter obligatoriu.

Retrageri între construcțiile amplasate pe același lot: ½ din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3 m.

Construcțiile de tip totem nu vor depăși $H_{max} = 10$ m.

• 3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 32 Accese carosabile

Pentru strada Mihai Bravu se va respecta un profil de 8,00 m de la ax la aliniament, reprezentat prin secțiunea A-A pe planșele de reglementări, compus din:

- 3,50 m parte carosabilă
- 1,50 m șanț plus acostament
- 1,50 m pistă biciclete amenajată
- 1,50 m trotuar.

Art. 33 Accese pietonale

Din strada Mihai Bravu.

Art. 34 Amplasare în interiorul parcelei
Regim de construire izolat, cu excepția totemului publicitar existent.

• 3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 35 Racordarea la rețelele existente

În prezent, pentru preluarea apelor uzate menajere și tehnologice se utilizează fosa septică existentă. Aceasta este dimensionată pentru a prelua inclusiv apele reziduale rezultate prin utilizarea construcției propuse. Ulterior extinderii rețelei de canalizare, se va solicita realizarea racordului la această rețea.

Se vor respecta condițiile impuse de avizatori, în special menținerea zonelor de protecție a rețelelor și se vor evita traversările.

Art. 36 Spații verzi

Se vor amenaja spații verzi conform profilelor propuse

Art. 37 Împrejmuiri

Împrejmuirea pe aliniament va avea maxim 1,80 m și va fi de preferință transparentă.

Se va respecta înălțimea maximă pentru limitele laterale și posterioare ale parcelei, de 2.00 m, realizată din materiale opace și de preferință dublate cu gard viu.

Ppr. ZONA PERDELE DE PROTECȚIE

CAP. I GENERALITĂȚI

Art. 38 Tipuri de subzone funcționale

- Perdele de protecție

Spații de parcare și aleile destinate accesului și manevrelor

Art. 39 Funcțiunea dominantă a zonei

Perdele de vegetație înaltă destinată limitării zonei și protejării construcțiilor de locuințe existente.

Art. 40 Funcțiuni complementare admise subzonei

Construcții anexă destinate echipării și protecției obiectivelor cu rețele și echipamente tehnico-edilitare

Totemuri publicitare

Spații de parcare și aleile destinate accesului și manevrelor, inclusiv drumuri de serviciu destinate lucrărilor de intervenție în zona cu interdicție de construire de 20 m de la axa liniei de cale ferată.

În interiorul zonei Ppr aflate strict la mai puțin de 20 m de calea ferată (definită drept Ppr-cf), este permis să se construiască drumuri de serviciu destinate strict pentru reparații și acces a utilajelor de întreținere sau intervenție pentru calea ferată. Aici se permite utilizarea integrală a terenului cu destinația Ppr în acest scop (cel aflat la limita de Sud a terenului), dacă se va dovedi necesar.

Limita zonei juridice cu calea ferată este la 24- 26 m de la axul firului de cale ferată, conform Avizului SNCFR, care este obligatoriu de obținut pentru faza DTAC.

CAP. II UTILIZARE FUNCționalĂ

Art. 41 Utilizări permise

Împrejmui, sistematizare verticală a terenului, drenaje, terasamente, consolidări de mal, organizare de șantier, extinderi de rețele edilitare.

Art. 42 Interdicții temporare

Până la obținerea avizelor și a Autorizației de construire, inclusiv avizul SNCFR.

Art. 43 Utilizări interzise

Orice fel de alte construcții destinate altor funcțiuni.

CAP. III CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

• 3.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

Art. 44 Orientare față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 45 Aliniamentul va fi la:

- 8.00 m față de axul străzii Mihai Bravu.

Art. 46 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa la:

11 m de la aliniamentul la strada Mihai Bravu, cu excepția totemului publicitar existent.

Art. 47 Amplasarea în interiorul parcelei

Regim de construire izolat. Se vor respecta retragerile prevăzute prin Codul civil.

• 3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 48 Accese carosabile

Din strada Mihai Bravu.

Se va permite accesul carosabile pentru vehiculele de intervenție și a utilajelor SNCFR, conform avizului.

Art. 49 Accese pietonale

Din strada Mihai Bravu.

• 3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 50 Racordarea la rețelele existente

Se permite, dacă se dovedesc necesare.

Art. 51 Realizarea de rețele

Nu este cazul.

Art. 52 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele devin proprietate publică, conform art. 29 RGU aprobat cu HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

• 3.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

- Art. 53 Parcelare
Nu este cazul.
- Art. 54 Înălțimea construcțiilor
Hmax totem publicitar = 10 m.
- Art. 55 Aspectul exterior al construcțiilor
Nu este cazul.
- Art. 56 Indicatori urbanistici maximali, incluzând suprafețele amenajate
POT = 10 %
CUT = 0.1
- Art. 57 Parcaje
Dimensionarea numărului de locuri de parcare pentru public se va face conform unui proiect de specialitate, pe baza normativelor în vigoare.
- Art. 58 Împrejmuiri
Împrejmuirea pe aliniament va avea maxim 1,80 m și va fi de preferință transparentă.
Se va respecta înălțimea maximă pentru limitele laterale și posterioare ale parcelei, de 2.00 m, realizată din materiale opace și de preferință dublate cu gard viu.

Inex.-Z O N A I N D U S T R I E N E P O L U A N T Ă

CAP. I GENERALITĂȚI

- Art. 59 Tipuri de subzone funcționale
- Construcții și amenajări destinate activităților de producție nepoluante și depozitare
- Art. 60 Funcțiunea dominantă a zonei
Construcții pentru industrie nepoluantă
- Art. 61 Funcțiuni complementare admise subzonei
Spații birouri pentru zona administrativă a funcțiunii principale
Construcții anexă destinate echipării și protecției obiectivelor cu rețele și echipamente tehnico-edilitare
Spații de parcare și aleile destinate accesului și manevrelor

CAP. II UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 62 Utilizări permise
Construcții și amenajări destinate activităților de producție nepoluante și depozitare, inclusive instalații tehnologice, totemuri publicitare, cabine poartă, echipamente și utilaje auxiliare.

Împrejmui, sistematizare verticală a terenului, rigole pentru ape meteorice, drenaje, terasamente.

Art. 63 Utilizări permise cu condiții

Construcții anexă destinate echipării și protecției obiectivelor cu rețele și instalații tehnico-edilitare, cu condiția respectării zonelor de protecție a rețelilor respective.

Art. 64 Interdicții temporare

Până la realizarea accesului propus prin PUZ, respectiv până la obținerea avizelor și a Autorizației de construire.

Art. 65 Utilizări interzise

Orice fel de alte construcții destinate altor funcțiuni, cu risc tehnologic mare și care generează trafic greu, în special industrie poluantă;

- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete (ovine/ porcine);
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de materiale inflamabile sau toxice.

CAP. III CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

• 3.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

Art. 66 Orientare față de punctele cardinale

Pentru toate construcțiile se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

Art. 67 Amplasare față de drumuri publice

Aliniamentul existent se menține:

- 8.00 m față de axul străzii Mihai Bravu.

Art. 68 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa la limita zonei funcționale, conform planșei de Reglementări Urbanistice, cu retragere de 11,00 m de la aliniament.

Art. 69 Amplasare în interiorul parcelei

Retrageri laterale: 1,50 m față de limita Est de proprietate și 6,00 m față de limita Vest de proprietate- în varianta 1, respectiv 3,80 m în varianta 2 (prevedere strict pentru zona Inex).

Retrageri posterioare: variabil între 26,6 m în varianta 1 și 35,4 m în varianta 2 (prevedere strict pentru zona Inex)

Retrageri între construcțiile amplasate pe același lot: ½ din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3 m.

Se recomandă amplasarea exclusiv a construcțiilor izolate, pentru a se realiza separarea pe compartimente de incendiu.

• 3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 70 Accese carosabile

Din strada Mihai Bravu. Se va permite emiterea autorizațiilor de construire numai simultan cu autorizarea acceselor carosabile și pietonale.

Art. 71 Accese pietonale

Din strada Mihai Bravu. Incinta se va amenaja cu alei pietonale cu lățime de minim 1,20 m.

• 3.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 72 Racordarea la rețelele existente

În prezent, pentru preluarea apelor uzate menajere și tehnologice se utilizează fosa septică existentă. Aceasta este dimensionată pentru a prelua inclusiv apele reziduale rezultate prin utilizarea construcției propuse. Ulterior extinderii rețelei de canalizare, se va solicita realizarea racordului la această rețea.

Se vor respecta condițiile impuse de avizatori, în special menținerea zonelor de protecție a rețelelor și se vor evita supra-traversările.

Art. 73 Realizarea de rețele

Nu este cazul.

Art. 74 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele devin proprietate publică, conform art. 29 RGU aprobat cu HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

• 3.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 75 Parcelare

Nu se vor permite dezmembrări ulterioare, cu excepția cazurilor de expropriere pentru modernizarea drumurilor.

Art. 76 Înălțimea construcțiilor

S+P+1 etaje, H_M coama 12,50 m.

Art. 77 Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta cerințele art. 32 RGU:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în *contradicție cu aspectul general al zonei* și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Se recomandă evitarea **culorilor stridente**, fosforescente, de asemenea a contrastelor cromatice foarte puternice, respectiv a contrastelor dintre două culori complementare nesaturate. Se vor prefera culori de pământ, cu finisaje exterioare din materiale naturale sau compozite, cu marcarea registrelor orizontale prin benzi de culoare sau prin contraste echilibrat armonizate. Sunt permise **utilizarea pereților-cortină** și a **închiderilor cu panouri multistrat** pentru construcțiile cu structură metalică, în cazurile în care se dovedesc necesare prin specificul tehnologic al funcțiunii propuse. De asemenea, se vor evita soluțiile de placare pe exterior cu plăci din ceramică neagră, sau respectiv contraste de materiale foarte moderne aplicate peste soluții tradiționale de închidere.

- Se recomandă închiderea cu **șarpante** în două sau patru ape. Sunt permise acoperișuri cu **terase circulabile sau necirculabile**.

- **Învelitorile** vor fi de preferință din țiglă metalică, olane sau țiglă ceramică din paleta de roșu saturat, gri sau ocru, iar în cazul că se va alege tabla galvanizată, se recomandă tratarea acesteia cu grund și vopseluri rezistente la variațiile de temperatură din spectrul specific țării noastre.

Înălțimea maximă a construcției propuse nu va depăși 12,50 m.

Art. 78 Indicatori urbanistici maximali

POT = 48 %

CUT = 0.9

Art. 79 Parcaje, garaje

Dimensionarea numărului de locuri de parcare pentru public se va face conform unui proiect de specialitate, pe baza normativelor în vigoare.

Art. 80 Spații verzi

Se va menține în proporție de minim 20%, raportat la întreaga suprafață a terenului aflat în proprietate.

Art. 81 Împrejmuiuri

Împrejmuirea pe aliniament va avea maxim 1,80 m și va fi de preferință transparentă.

Se va respecta înălțimea maximă pentru limitele laterale și posterioare ale parcelei, de 2.00 m, realizată din materiale opace și de preferință dublate cu gard viu.

Acest regulament local de urbanism este aferent PUZ NR. 15/2019- SCHIMBARE FUNCȚIUNE (DIN ZONĂ TEREN AGRICOL ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE ÎN ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI) PENTRU AMPLASARE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI PROCESARE P.

Întocmit,
Arhitect Adriana Alexandra GOGONEA

