

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

***Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **PUZ- ACTUALIZARE PLAN URBAISTIC ZONAL PARC INDUSTRIAL PLOIESTI**
* Amplasament  **MUN.PLOIESTI, SOS.PLOIESTI-TARGOVISTE, KM.8, JUD PRAHOVA**
* Beneficiari: **PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A.**
* Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. Bogdan Georgescu**

* Data elaborării: **05.05.2020**

**CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

***1. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei studiate în cadrul PUZ, zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează şi completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor 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, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

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 / 2016m** 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 N9A**

**-Zona ID-Unitati industriale nepoluante si depozitare**

**-Zona mixta ID/IS-Unitati industriale si depozite si Institutii si Sevicii**

**-Zona IS/T/ID- Institutii si Sevicii si transport si unitati industriale si depozitare**

**-Zona IS-Institutii si servicii**

**-Zona CCr-cai de comunicatie rutiera;**

**-Zona TE-dotari tehnico-edilitare.**

**-zona Ppr-Plantatii de protectie**

**-Zona TH-terenuri aflate permanent sub apa**

***-Zona ID-Unitati industriale nepoluante si depozitare***

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- producţie industrială şi activităţi complementare administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc, direct legate de funcţia de bază

- depozite si anexe industriale pentru produsele prelucrate

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sa cvasiindustrial;

- formare profesională;

- poli tehnologici, de cercetare

-alei carosabile , pietonale, spatii verzi amenajate

-anexe administrative si de intretinere

-retele tehnico-edilitare, spatii verzi, imprejmuiri

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaţionale – cu condiţia amplasării acestora în proximitatea accesului în incintă, în zone special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul

-toteme sau firme publicitare amplasate cu respectarea Regulamentului de publicitate al mun.Ploiesti

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip

-Activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;

Orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate

Platforme de precolectare a deseurilor urbane; Orice activitati care sunt surse de risc tehnologic;

Orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile dinspatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

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

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere a: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 7,o metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**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

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 40 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă de preferat;

- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 2500 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Sunt exceptate de elaborare PUD parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

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

-P+2

-Hmax 16m, Hcornisa=12m iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m, depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

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 şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-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- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max-60%**

**CUT max–1,80**

**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

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

Art.17. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

-**ZONA MIXTA ID/IS- UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SEVICII**

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

-showroom de prezentare cu desfacere a produselor finite

- producţie industrială şi activităţi complementare administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc, direct legate de funcţia de bază

- depozite si anexe industriale pentru produsele prelucrate

- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

- formare profesională;

- poli tehnologici, de cercetare

-Service-uri si spalatorii auto

-alei carosabile , pietonale, spatii verzi amenajate

-anexe administrative si de intretinere

-retele tehnico-edilitare, spatii verzi, imprejmuiri

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaţionale – cu condiţia amplasării acestora în proximitatea accesului în incintă, în zone special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul

-toteme sau firme publicitare amplasate cu respectarea Regulamentului de publicitate al mun.Ploiesti

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip

-Activitati ce presupun depozitarea sau comercializarea de materiale toxice, inflamabile sau explozive;

Orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate

Platforme de precolectare a deseurilor urbane; Orice activitati care sunt surse de risc tehnologic;

Orice lucrari de terasament care afecteaza amenajarile din

spatiile publice si constructiile de parcelele vecine si care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

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

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere a: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 6,o metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**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

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 35 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor

Sunt exceptate de elaborare PUD parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

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

-P+3

-Hmax 16m, Hcornisa=12m iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m, depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

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 şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-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- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max-60%**

**CUT max–1,80**

**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

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

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

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

**IS/T/ID- INSTITUŢII ŞI SERVICII si TRANSPORT SI UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

Societati de transport, baze logistice,

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

- comerţ engros de dimensiune mică şi medie

-ateliere de reparatii si intretinere a flotei auto

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

- producţie industrială şi activităţi complementare administrative, de depozitare

- parcaje destinate vizitatorilor, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale, showroom, puncte de desfacere a produselor fabricate, unităţi comerciale, spatii verzi amenajate, drumuri de incintă

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-orice utilizare de la art.1 cu condiţia asigurării locurilor de parcare în incintă

- dotări sociale, sportive si de agrement doar pentru angajati

-unităţi de cazare şi alimentaţie publică pentru angajati,

-terminale CF doar in zonele cu infrastructura CF existenta

- firme luminoase, toteme si benere publicitare in conditiile Regulamentului de Publicitate al mun.Ploiesti

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati de productie cu riscuri tehnologice, activitati industriale poluatoare, depozite de deseuri menajere sau de inalt risc

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

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Se permite construirea intre aliniament si regimul de alinere a: cabina paza/acces, bariera acces, echipamente tehnico-edilitare subterane sau supraterane, totemuri sau firme publicitare. In loturile deja edificate ce au constructii principale amplasate la mai putin de 5m fata de aliniament se permite extinderea acestora cu conditia asigurarii unei retrageri laterale de minim 3,5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m pe o limita laterala si de minim 2m pe cealalta latura. Retragerea posterioara va fi de minim ½ din inaltimea constructiei , dar nu mai putin de 3m

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 7,o metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**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

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 40 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor

Sunt exceptate de elaborare PUD parcelele existente ce nu indeplinesc conditia de suprafata cu constructii deja edificate la care se solicita extinderi cu maxim 20% din suprafata deja edificata

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

-P+2

-Hmax 16m, Hcornisa=12m iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m, depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

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 şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-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- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max-60%**

**CUT max–1,80**

**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

-Locurile de parcare vor fi astfel dimensionate incat toata flota sa poata parca corespunzator in incinta

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

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

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

**IS- INSTITUŢII ŞI SERVICII**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

- comerţ engros de dimensiune mică şi medie

- sedii de firme, parcaje destinate vizitatorilor, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale, showroom, puncte de desfacere a produselor fabricate, unităţi comerciale, unităţi de cazare şi alimentaţie publică, , spatii verzi amenajate, drumuri de incintă

-alei carosabile , pietonale, parcari

-anexe administrative si de intretinere

-retele tehnico-edilitare, imprejmuiri

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-orice utilizare de la art.1 cu condiţia asigurării locurilor de parcare în incintă

- dotări sociale, sportive si de agrement doar pentru angajati

-toteme sau firme publicitare amplasate cu respectarea Regulamentului de publicitate al mun.Ploiesti

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unitati de productie cu riscuri tehnologice, activitati industriale poluatoare, depozite de deseuri menajere sau de inalt risc

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

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 3m atat fata de limitele laterale ale imobilelor cat si fata de limitele posterioare

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 7,o metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare

**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

Este permisa dezmembrarea loturilor cu conditia ca loturile rezultate sa aiba:

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m;

-adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1500 mp

Prin excepţie, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor

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

-P+2

-Hmax 16m, Hcornisa=12m iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m, depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

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 şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-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- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max-50%**

**CUT max–1,50**

**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

-Locurile de parcare vor fi astfel dimensionate incat toata flota sa poata parca corespunzator in incinta

-activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 10 ~ 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata de 100 ~ 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;  
  -activitãţi desfãşurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 10 salariaţi;

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

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

**TE- DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate, drumuri de incintă, parcaje

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

-orice utilizare de la art.1 cu condiţia asigurării locurilor de parcare în incintă

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la art.1

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

-  Se recomandă orientarea nord a bazinelor

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1.Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5m

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta o retragere de minim 2m atat fata de limitele laterale ale imobilelor cat si fata de limitele posterioare

-Pentru constructii ampasate pe acelasi lot se va respecta o retragere de minim 4m intre ele, dar nu mai putin de ½ din inaltimea celei mai inalte

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art.7. Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 3,5 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă

Art.8. Accese pietonale -

- Se vor amenaja alei pietonale pentru personalul de intretinere

**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 este permisa divizarea loturilor zonei functionale, exceptie facand necesitatea darii in administrare catre administratorii infrastructurii edilitare

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

-P+2

-Hmax 16m, Hcornisa=12m iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m, depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

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 şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate

-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- Indicatoriiurbanisticimaximalipropusi

**POT max-60%**

**CUT max–1,80**

**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

-la Construcţii administrative.- vor fi prevãzute câte un loc de parcare pentru 2 salariaţi;

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

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-minim 20% din suprafaţa parcelei va fi amenajată cu spaţii verzi

Se vor asigura spatii verzi de protectie pe latura ce se invecineaza cu zona de locuinte .

-spaţiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 100m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe aliniament, laterale si posterior,obligatoriu de gard viu.

**Ccr- CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERĂ**

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- drumuri de incintă , echipamente si dotari tehnico-edilitare, mobilier urban , piste biciclete

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- -orice constructie in zonele de protectie a CF, a LEA 20kV si conductelor Petrotrans, doar cu obtinerea prealabila a avizului favorabil din partea administratorului

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activităţi cu excepţia celor de la art.1

. SECTIUNEA II

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-Aliniamentul se va retrage conform profilelor din plansa de Reglementari Urbanistice

Art.5.-CIRCULAŢII ŞI ACCESE

-Se vor resepcta profilele stradale propuse

Art.6.-ÎMPREJMUIRI

-gardurile vor fi tratate conform prevederilor specifice zonelor functionale cu care se invecineaza  
    
SECTIUNEA III

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.7.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max--%

Art.8.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max--

**Zona TH-Zona terenuri aflate permanent sub ape**

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- lucrari de imbunatatiri funciare-canal irigatii

- poduri, podete

- echipare tehnico-edilitară

-regularizari, aparari de mal, decolmatari

-spatii verzi/drumuri in zona de protectie

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- orice utilizare permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului

Art.3 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de constructii cu excepţia celor de la art.1,2

**Zona - Ppr-Plantatii de protectie**

Art.1. Utilizări permise

- culturi pomicole si decorative in aer liber

-retele tehnico-edilitare

-plantatii de protectie

Art.2. Utilizări permise cu condiţii

- orice cultura pomicola cu respectarea distantelor de amplasare conform Codului Civil

Art.3. Utilizari interzise :

Orice alta constructive decat cele permise

c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor

REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

-

Art.5. Amplasarea faţă de drumurile publice

-Se vor respecta profilele drumurilor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice-

Art.5.1Amplasarea fata de aliniament

-Vegetatia medie si inalta se va amplasa cu respectarea Codului Civil

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform Codului Civil

. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7.Accese carosabile

- Accesul se poate asigura din toate drumurile

Art.9 Accese pietonale -

- Se vor amenaja acces pietonal la zona de birouri si acces pentru persoanele cu handicap

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.10 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 propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

Art.11 Realizarea de reţele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Art.12 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.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

Art.13. Parcelarea

- Nu este permisa divizarea terenului studiat, exceptie facand terenul necesar modernizarii tramei stradale.

Art.14 Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-

Art.15. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii

-

Art.16 Indicatorii urbanistici maximali propusi -

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

Art.17. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Nu se vor asigura parcaje pe aceasta zona

Art.18. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR

nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor industriale, acest procent va fi de minim 90%,

Art.19 Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,4 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate obligatoriu de gard viu.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**