

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL

“CONSTRUIRE 2 BLOCURI P+6”

- Municipiul Ploiești, județul Prahova -

Decembrie 2020

BENEFICIAR
S.C. CONPET S.A.
PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL

FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL
SEF PROIECT/PROIECTAT
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU



PROIECTAT

urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU



std. urb. Mihai NICOLESCU

arh. Tatiana SERBAN

REDACTAT

std. urb. Mihai NICOLESCU

BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu explicativ
2. Act de proprietate imobil

II. PIESE DESENATE

BORDEROU PIESE DESENATE		
COD	DENUMIRE PLANSA	SCARA
U01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1:1000
U02	PLAN DE INCADRARE IN PUG	1:5000
U03	PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU	1:500
U04	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE-DISFUNCTIONALITATI	1:500
U05	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
U06	MOBILARE ILUSTRATIVA	1:500

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

CUPRINS

I. INTRODUCERE	
I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:	
I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:.....	
I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:.....	
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
II.1 EVOLUȚIA ZONEI:	
II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:.....	
II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:	
II.4 CIRCULAȚIA:	
II.5 OCUPAREA TERENURILOR:	
II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:.....	
II.7 PROBLEME DE MEDIU:	
II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:	
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	
III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:	
III.2 PREVEDERI ALE PUG:.....	
III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:	
III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:.....	
III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI:	
III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:	
III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:.....	
III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	
IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

<i>DENUMIREA LUCRARII</i>	STUDIU DE OPORTUNITATE – CONSTRUIRE 2 BLOCURI P+6
<i>BENEFICIAR</i>	S.C. CONPET S.A.
<i>PROIECTANT GENERAL</i>	GREENWOOD TECH GWT SRL
<i>SEF PROIECT</i>	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
<i>AMPLASAMENT</i>	jud. Prahova, municipiul Ploiesti, 141601

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Elaborarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE 2 BLOCURI P+6**

Scopul prezentei documentatii este stabilirea reglementarilor urbanistice, in vederea „CONSTRUIRE 2 BLOCURI P+6”. Documentatia urmareste, in conformitate cu cerintele beneficiarului si initiatorului, S.C. CONPET S.A. conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1760/04.04.2016 la Biroul Individual Notarial Ivan Constantin si Extrasului de Carte Funciara eliberat de OCPI Prahova ca urmare a cererii 20285/15.02.2021, reglementarea specifica a parcelei cu nr. cadastral 141601, cu suprafata de 33.896,00 m², amplasata in intravilanul municipiului Ploiesti cu scopul:

- Reglementarii urbanistice a parcelei si conformarea la prevederile art. nr. 32 si art. nr. 47 din Legea nr.350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, actualizata
- Constituirea zonei functionale M – ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

Conform extrasului, asupra unei suprafete indivize de 216 m², respectiv 27 m², este instituit un drept de superficie in favoarea Societatii de distributie a Energiei Electrice Muntenia Nord S.A., pe o perioada de 99 ani.

Zona propusa pentru reglementare are o suprafata totala de 33,896.00 m². Suprafata totala a zonei studiate este de 37,984.86 m².

Zonele studiate si reglementate prin SO nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor/ansamblurilor istorice protejate.

Zona reglementata se invecineaza cu urmatoarele proprietati:

- N** – S.C. SOCUM S.A., S.C. PETROSTAR S.A., NC 129407;
- S** – S.C. MONTICOR SA, NC 122612, NC 125634;
- V** – STR. REZERVOARELOR;
- E** – STR. INDUSTRIEI, TOMA VALENTIN, NC 139746, NC 144494, NC 121322, NC 143682, NC 121324, NC 121316, NC 124303;

II. ANALIZA OPORTUNITATII INITIERII INVESTITIEI

II.1 PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Prezenta documentatie este elaborata cu scopul emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE premegator elaborarii Planului Urbanistic Zonal.

In acest sens, prin prezenta documentatie este analizata oportunitatea urmatoarelor **investitii/operatiuni**, care vor fi preluate ulterior in cadrul Planului Urbanistic Zonal, in contextul local si regional:

- instituirea in zona reglementata a subzonei functionale:
 - o **M – ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**
- **Identificarea in cadrul zonei studiate a unei posibile directii de dezvoltare urbanistica (in solutie ilustrativa, fara valoare de reglementare urbanistica)**

Amplasamentul se prezinta sub forma unei suprafete antropizate in intravilanul municipiului Ploiesti. Terenul este ocupat de constructii, parcare si amenajari de spatii verzi dupa cum urmeaza:

BILANTUL SUPRAFETELOR EXISTENTE NC141601			
Nr.crt.	DENUMIRE CONSTRUCTIE/AMENAJARE	SUPRAFATA (m²)	Procent (%)
1	Constructii existente	4.215,78	12,44%
2	Platforme rutiere si parcare	6.288,97	18,55%
3	Spatii verzi si zone neamenajate	23.391,25	69,01%
	TOTAL	33.896,00	100,00%

Din punct de vedere morfologic terenul propus pentru reglementare nu prezinta disfunctii majore in implementarea reglementarilor, acestea putand fi amenajate si construite cu usurinta (suprafete compacte de teren, ample, accesibilitate rutiera ridicata).

Accesul in zona studiata/reglementata se realizeaza din aliniamentul str. Rezervoarelor si str. Industriei.

Zona reglementata este in afara oricaror arii protejate sau zone de risc antropic sau natural.

CONFIGURATIA EXISTENTA A SISTEMULUI DE CIRCULATII:

- Accesul in zona studiata/reglementata se realizeaza din aliniamentul **strazii Rezervoarelor si strazii Industriei. Lungimea de aliniament catre str. Rezervoarelor fiind de 160,50 m, in timp ce lungimea aliniamentului str. Industriei este de 12,00 m.**

- Pe plan local, sistemul de circulatii rutiere este suficient pentru asigurarea fluentei fluxurilor de circulatie existente, zona reglementata avand acces direct catre strazi de categoria III, dar sunt necesare trasee noi de drumuri de incinta pentru a prelua traficul local si a-l directiona catre sistemul public de circulatii rutiere si pietonale ale mun. Ploiesti.
- Se va modifica accesul rutier si pietonal din straza Rezervoarelor si strada Industriei in conformitate cu avizul administratorului drumului, in vederea asigurarii conditiilor de siguranta si fluenta a traficului rutier si pietonal in zona studiata, in conformitate cu prevederile ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitățile urbane si Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA IN ZONA STUDIATA (str. Rezervoarelor si str. Industriei)

APA POTABILA	- retea publica stradala;
CANALIZARE	- retea publica stradala;
GAZE	- retea publica stradala;
ENERGIE ELECTRICA	- retea publica stradala;

Toate utilitatile vor fi asigurate prin extinderea retelelor tehnico-edilitare din fondurile investitorilor privati.

FUNCTIUNI EXISTENTE IN VECINATATE

In zona studiata exista unitatile industriale S.C. SOCUM S.A., S.C. PETROSTAR S.A. si S.C. MONTICOR S.A.

BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA STUDIATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	37.984,86	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	33.896.00	89,24%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
Ip	ZONA INDUSTRIE POLUANTA - PARTIAL	13.383,81	35,23%
Lm/Inex	ZONA LOCUINTE MICI SI UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	21.093,56	55,53%
CCr	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	3.507,99	9,24%
TOTAL		33.896,00	100,00%

Atat zona studiata cat si zona reglementata respecta prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, nu exista incompatibilitati functionale intre utilizarea propusa pentru zona reglementata si vecinatatea directa.

MORFOLOGIA ZONEI STUDIASTE

Amplasamentul se prezinta sub forma unei suprafete antropizate in intravilanul municipiului Ploiesti. Terenul este ocupat de constructii, parcare si spatii verzi amenajate.

Din punct de vedere **morfologic** terenurile propuse pentru reglementare nu prezinta disfunctionalitati majore in implementarea reglementarilor PUZ, aceste putand fi amenajate si contruite cu usurinta (suprafete compacte de teren, ample).

Clima: Din punct de vedere climatic regiunea este sub influenta subclimatului continental, cu temperatura medie anuala de 8.5 - 12° C si medie multianuala de cca. 10°C.

Din punct de vedere **seismic**, amplasamentul analizat se situeaza in macrozona de intensitate seismica "8.1" (conform SR 11.100/1-93 zonarea seismica), iar conform Normativului P 101/2006, cu:

- $a_g = 0,24 g$
- $T_c = 1,6 \text{ sec}$

Adancimea de inghet conform STAS 6054 - 77 este de 80 - 90 cm.

DISFUNCTIONALITATI:

- preponderent zona industrială;
- circulatie rutiera nemodernizata, incompleta;

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

- zona accesibila rutier - acces facil catre strada Rezervoarelor si strada Industriei;
- infrastructura tehnico-edilitara existenta in vecinatate;
- zona cu potential de dezvoltare mixta a zonei, izolata fata de teritoriile protejate definite conf. Ordinului 119/2014 privind sanatatea populatiei;

Din punct de vedere morfo-functional, configuratia zonei permite dezvoltarea in conditii normale a zonelor cu unitati industriale:

- accesibilitate ridicata;
- nu exista incompatibilitati functionale cu unitatile industriale invecinate;
- dimensionarea specifica a parcelelor;
- accesibilitate catre infrastructura edilitara (realizata din fondurile beneficiarului);
- izolare fata de teritoriile protejate definite ca atare in Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

II.2 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Reglementarile urbanistice propuse in cadrul plansei U03-REGLEMENTARI URBANISTICE se vor aplica strict asupra parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal, respectiv parcela cu nr. cadastral 141601 din Cartea Funciara nr. 141601 a municipiului Ploiesti.

Reglementarile urbanistice propuse in zona studiata reprezinta **posibile variante de dezvoltare si nu au valoare de reglementare urbanistica** in cadrul documentatiei prezente.

Pentru parcelele situate in cadrul zonei reglementate, autorizatiile de construire se vor emite in conformitate cu reglementarile aferente viitorului PUZ, respectiv plansei U03-Reglementari urbanistice si Regulamentului local de urbanism, ulterior aprobarii PUZ, in conditiile legii.

Pentru parcelele situate in cadrul zonei studiate, orice autorizatie de construire se va emite in conformitate cu reglementarile urbanistice stabilite anterior prin documentatii de urbanism aprobate conform legii (PUG, PUZ, PUD).

REGLEMENTARI SPECIFICE SI INDICATORI PROPUSE IN ZONA REGLEMENTATA – CONF. PLANSA U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE

Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi

M – ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

POT 40% CUT 2.40 Regim de inaltime P+6E

Inaltime maxima la coama: 23,00 m

Inaltime maxima la streasina: 21,00 m

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA:

Subzonele functionale nou propuse se vor utiliza conform setului de prescripții și reglementări ale Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent documentatiei faza PUZ.

Subzonele functionale vor fi delimitate conform planșei U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Utilizarea morfo-funcțională se va realiza conform RLU aferent P.U.Z.

Pentru subzonele functionale propuse in zona reglementata vor fi propusi urmasorii indicatori urbanistici:

M	ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
POT 40 %	CUT 2.40 REGIM DE INALTIME P+6E

Avand in vedere atat configuratia zonei studiate cat si imediata vecintate a altor zone similare din punct de vedere functional (tere), **investitia se va integra fara disfunctii in cadrul zonei si a unitatii teritoriale de referinta.** Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente.

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

Subzona functionala nu presupune generarea unor volume ridicate de trafic rutier fata de valorile actuale pe caile de circulatie existente. Fluxurile de circulatie vor fi compuse predominant din autovehicule de tonaj de pana la 40.00 tone.

Conformarea circulatiilor va fi realizată conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatie interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 se vor asigura:

- **pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate în baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun - respectiv, acces prin strada Rezervoarelor si strada Industriei.**
- *s-a propus modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, strada Rezervoarelor si strada Industriei in zona studiate conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;*
- **se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);**
- **pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcare în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;**

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993, Tabelul 2, respectiv 1 loc de parcare / 1 locuinta.

Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele str. Rezervoarelor si str. Industriei vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de functiunea propusa **nu genereaza greutati in fluenta circulatiei.**

Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona.

In prezent, zona nu este deservita de **transportul in comun.**

DIN PERSPECTIVA INFRASTRUCTURII EDILITARE, zona reglementată se va racorda la rețelele de distributie locala existente sau se va racorda la surse proprii de utilitati, realizate din fonduri proprii ale beneficiarului documentatiei PUZ, in functie de etapa de implementare a investitiei si nevoile tehnologice aferente. Solutiile de asigurare a utilitatilor vor fi dezvoltate ulterior aprobarii PUZ in cadrul fazelor de proiect DTAC și PT. Din punct de vedere morfo-funcțional, configuratia zonei permite dezvoltarea in conditii normale a locuintelor colective si serviciilor:

- accesibilitate ridicata;
- nu exista incompatibilitati functionale cu vecinatatea;
- dimensionarea specifica a parcelelor;
- izolare fata de teritoriile protejate definite ca atare in Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Din punct de vedere cadastral, nu sunt necesare modificari ale categoriei de folosinta a terenului, aceasta fiind in prezent intravilan. Regimul juridic al terenurilor aflate in zona reglementata va ramane neschimbat. Se vor realiza, in functie de initiativa Primariei municipiului Ploiesti sau a beneficiarilor privati, modificari de aliniament stradal pentru asigurarea profilului minim impus de standardele si normativele in vigoare, in conformitate cu piesele desenate ale prezentului Studiu de oportunitate.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ IN ZONA REGLEMENTATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	37.984,86	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	33.896,00	89,24%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
M	ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII	33.896,00	100,00%
TOTAL		33.896,00	100,00%

ELEMENTE DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - M -

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte colective cu un regim de inaltime de maxim P+6E;
- constructii si amenajari aferente comertului, serviciilor si functiunilor mixte, dispuse individual, cuplat sau insiruit (constructii comerciale, financiar-bancare, administrative, agrement, turism, amenajari sportive);
- constructii aferente serviciilor de educatie (cresa, after-school) sau de sanatate (cabinet medical individual, cabinet stomatologic, etc)
- constructii pentru saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, sauna, solar, etc.
- parcaje la sol, statii pentru transportul in comun, statii pentru incarcarea autovehiculelor care utilizeaza combustibili alternativi (autovehicule electrice, hibride, etc.);
- spații libere pietonale, pasaje pietonale si/sau rutiere acoperite sau descoperite, piste de biciclete, mobilier urban, spatii publice si alte amenajari similare;
- spații plantate, parcuri, pietete, promenade, scuaruri, locuri de joaca pentru copii etc.;
- amenajari si constructii tehnico-edilitare pentru asigurarea utilitatilor obiectivelor construite;
- imprejmuiri si porti auto sau pietonale de acces;
- lucrari si amenajari peisagistice;
- alte constructii si amenajari cu rol tehnologic și estetic necesare functiunilor de baza;
- parcaje și construcții aferente construcțiilor parcajelor subterane, supraterane și la sol;
- circulații pietonale, rutiere și piste pentru biciclete.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

- servicii comerciale, birouri, depozitare;
- constructii, amenajari si instalatii aferente surselor de productie a energiilor alternative;

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte amenajari si constructii decat cele descrise in cadrul art. 2 si 3;
- Sunt interzise activitățile productive poluante, cu risc tehnologic și care pot deprecia zona și care pot fi incomode prin traficul generat. Acestea sunt:
- Funcțiuni industriale
- Funcțiuni comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale, exceptând activitățile productive expuse anterior
- Funcțiuni de gospodărire comunală precum platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Activități agricole precum creșterea animalelor
- Depozitare en-gros și depozitare de materiale re folosibile, precum și a materialelor inflamabile sau toxice
- Servicii pentru întreținerea auto cu o capacitate de peste 5 mașini
- Parcări improvizate și garaje auto fără autorizație
- Lucrări de terasament care pot afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care pot împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona M este de 1000 mp, și deschiderea minimă a aliniamentului de 10 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT VA FI:

strada Rezervoarelor - minim 5,00 m

strada Industriei – minim 5,00 m

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

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor dupa cum urmeaza:

RETRAGERE MINIMA LATERALA: 5,00 m

RETRAGERE MINIMA POSTERIOARA: 5,00 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora și să asigure circulația persoanelor cu mobilitate redusă;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă;
- se vor asigura accese carosabile de acces pe parcelă și la parcarile din demisol, conform normelor;
- pentru realizarea acceselor carosabile și pietonale din interiorul parcelelor, se recomandă utilizarea materialelor permeabile;
- se vor asigura accese pietonale pe parcelă și la garaje, conform normelor;
- căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- în cadrul realizării acceselor pietonale de la construcții și alte amenajări se va respecta obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, dar și reglementările impuse de normativele pentru adaptarea spațiului urban la nevoile persoanelor cu handicap;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcajele vor fi dimensionate conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în cadrul zonei reglementate;
- se vor prevedea în interiorul incintei, spațiile necesare pentru asigurarea accesului auto și pietonal cu scop tehnologic și/sau pentru vizitatori;

- se va asigura 1 loc de parcare in incinta proprie pentru fiecare 4 angajati;
- toate spatiile necesare gararii, manevrelor de intoarcere si de gestionare a materiei prime sau finie se vor asigura in propria incinta;
- se recomandă amenajarea de spații verzi, a gardurilor vii și a plantațiilor de arbori pentru asigurarea umbrei necesare autovehiculelor și pentru filtrarea și purificarea aerului;
- parcaje pentru locuire

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maxima la coama a clădirilor nu va depăși înălțimea de 23,0 metri;
- înălțimea maxima la streasina a clădirilor nu va depăși înălțimea de 21,00 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;
- arhitectura cladirilor va fi de factura contemporana; se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional
- conform Regulamentului General de Urbanism, se prevăd următoarele condiții:
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se vor utiliza materiale moderne cu texturi si culori nestridente (fatade ventialate, tencuieli si vopseluri decorative, placaje cu lemn si piatra naturala). Paletarul de culori utilizat pentru fatade va fi compus din tonuri neutre, pastelate.
- nu sunt admise accente volumetrice sau de inaltime nejustificate de tip turn, minareta sau altele similare;
- invelitoarea poate fi in panta sau tip terasa necirculabila, circulabila sau verde;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform necesitatilor tehnologice, in conditiile legislatiei si normativelor in vigoare;
- toate construcțiile vor avea o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și

prevederile Codului Civil.

- toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- extinderile sau mărirea capacității rețelilor tehnico-edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor/beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice în județ;
- este recomandat ca noile rețele tehnico-edilitare să fie amplasate în subteran, excepție făcând situațiile în care acest lucru nu este posibil datorită normelor sanitare și de securitate în vigoare
- proprietarul este obligat să își racordeze construcțiile la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare în zonă, atunci când se execută rețeaua;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- conform necesităților tehnologice, în condițiile legislației și normativelor în vigoare;
- conform Regulamentului General de Urbanism, autorizația de construire va conține obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei este de 20%.
- în cadrul zonei vor fi prevăzute spații amenajate (verzi, plantate)
- spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare funcțiunii de locuire, comerț și de servicii.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform necesităților tehnologice, în condițiile legislației și normativelor în vigoare;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei și se vor armoniza cu împrejmuirea.
- construcțiile cu caracter comercial și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard sau pot fi separate cu borduri, jardiniere, garduri vii, etc, existând opțiunea să fie utilizate și ca spații publice;
- construcțiile comerciale vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

M : P+6E: POTmaxim= 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

M : P+6E: CUTmaxim= 2.40

II.4 ANALIZA COSTURILOR INVESTITIEI:

Costurile investiei vor fi suportate dupa cum urmeaza:

- cheltuieli privind investitia de baza, utilitati, bransamente, circulatii de incinta si toate amenajarile specifice complementare realizate pe parcelele care urmeaza a fi reglementate prin PUZ – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei;
- cheltuielile privind extinderea infrastructurii de circulatii publice pietonale si rutiere, impreuna cu costurile aferente schimburilor de teren realizate in conformitate cu legislatia in vigoare, dupa caz – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei pe durata perioadei de functionare a zonei.

Sef proiect,

urb.dpl. Mircea Atanasiu

Specialist cu drept de semnatura **RUR**

D3Dz0E

