



JUDETUL PRAHOVA			
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI			
SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA			
CONFORM CU ORIGINALUL			
AVIZUL C.T.A.T.U.		AVIZ ARHITECT ȘEF	
NR. 039	DIN 24.09.2020	NR. 013	DIN 28.09.2020
APROBAT PRIN H.C.L.			
NR. 366	DIN 15.10.2020	N4	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT UTR E 7B

CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul
PUZ - PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA REȚELE ÎN ZONA PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI , HALA PRODUCTIE , SPATII DEPOZITARE , SISTEMATIZARE VERTICALA , ÎMPREJMUIRE TEREN , BRANSAMENTE UTILITATI SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare), Legii 453/2001 și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aproba, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA
CONFERINȚA CU ORIGINALUL
AVIZUL C.T.A.T.U. AVIZ ARHITECT ȘEF
NR. 039 DIN 24.09.2020 NR. 28.09.2020
APROBAT PRIN H.C.L.
NR. 366 DIN 15.10.2020

1.2. BAZA LEGALĂ

1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aprobat al localității, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale localității.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - 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, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT 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.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din intravilanul propus pentru **zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII-InD/IS si ZONA CAI DE COMUNICATIE - CCR**

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul **UTR E 7B** :

- **zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII-InD/IS**
- **zona cai de comunicatie - CCR**

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:
Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren –o clădire de birouri , hala productie - asamblare stingatoare si spatii de depozitare

2.1.2. Zona studiată se află în afara zonelor protejate.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice - Referitor la expunerea la riscuri tehnologice , conform avizului de Mediu, investitia nu genereaza riscuri,

Se va respecta zona de protectie (12m stanga -dreapta) a LEA 6+20kV

Se va respecta zona de protectie (10m stanga -dreapta) a conductei de aductiune apa F2 Movila Vulpiei-Teleajen Dn800mm, ,

Se va respecta zona de protectie (20m stanga -dreapta) a conductei de de transport gaze $\phi 20''$ Valea Calugareasca - Teleajen (40m din plan TRANSGAZ) si $\phi 12''$ record SRM LUKOIL (50m din plan TRANSGAZ)

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

- zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII-InD/IS
- zona cai de comunicatie - CCR

U.T.R. UTR E 7B

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. zona MIXTA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITE SI INSTITUTII SERVICII - InD/IS

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Unitati industriale nepoluante si depozite, sedii administrative

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Servicii complementare unitatilor industrial
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- unitati industriale si depozite
- sediu administrativ/birouri și anexe aferente
- servicii complementare unitatilor industriale (comert, unitati de proiectare, cercetare)
- unitatile de productie si depozitare individuale amplasate in sistem izolat
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

JUDETUL PRAHOVA	
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI	
SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA	
CONFORM CU ORIGINALUL	
AVIZUL C.T.A.T.U.	AVIZ ARHITECT ȘEF
NR. 039	DIN 24.09.2020
NR. 013	DIN 28.09.2020
APROBAT PRIN H.C.L	
NR. 366	DIN 10.10.2020

-cabina poarta, garaje, ateliere, alei carosabile si pietonale, spatii parcare, retele tehnico-edilitare, imprejmui,ri,

- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație si fata de vecinatati.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase amplasate fata da cladirilor propuse conform HCL 122 / 2016 si aprobarilor in vigoare

-servicii complementare industriei cu conditia sa nu ocupe mai mult de 40% din suprafata admisa zonei

b.3. Utilizari interzise:

- se interzice amplasarea de unitati de productie poluante, depozite de substante periculoase sau poluante, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente procesului tehnologic, rampe deșeuri menajere

- se interzic locuintele, institutiile si serviciile de utilitate publica, alimentatia publica, structuri turistice, camin de batrani si alte functiuni decat cele permise

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

- pentru constructii administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

-pentru depozite se va evita insorirea excesiva

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

-Aliniamentul la DN 1A va fi la limita de proprietate, la minim 13 m din axul drumului conform plansei de Reglementari Urbanistice a PUZ-ului

C1.2.1-Amplasarea fata de aliniament

Se va respecta o retragere fata de aliniamentul propus de minim 20,50m

Se permite autorizarea PT-ului si a echiparii aferente pe pozitia actuala din teren

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile laterale vor fi de minim 5m, respectiv minim 6m, retragerea posterioara va fi de minim 5m fata de limita propusa. Retragerea intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela va fi la minim ½ din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din De 199 prin DN 1A conform solutiei din studiul de circulatie, cu raze de minim 12m.

c.2.2. Accese pietonale -

- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1,5m din DN 1A

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Se propune bransare la retea de gaze din Retea Distrigaz – conducta gaze Dn 3” din DN1A

-Se propune bransare la Reteaua electrica LEA 20kV din De 199

-Se propune bransare la Retea de aductiune apa ESZ - F2 Movila Vulpii-Teleajen Dn800mm din DN1A , se va respecta zona de protectie de 10 m staga / dreapta ,

-Canalizarea va fi asigurată in sistem propriu cu cuva etansa vidanjabila in etapa 1 si prin racordare la retea de localitatii dupa realizarea acesteia in etapa 2.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizare și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permit divizări ale terenului studiat

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- regimul de înălțime maxim propus este P+2

- H max-coama -15m

- nelimitat pentru instalații tehnologice

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Aspectul exterior al clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura specifică zonei

- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- tamplarie : Aluminiiu sau PVC —culoare nuante mate cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristică admisă : pastel, gri sau alb (fatade) ; se admit elemente de contrast pe maxim 10% din fatade

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =60% și C.U.T.max = 1,8 (aceștia se vor calcula la suprafața terenului care rămâne după cedare către domeniul public pentru realizare prospect DN 1A)

c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m²

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcțiilor industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafața de teren rezultat după cedare .

c.5.3. Împrejmuiuri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- împrejmuiuri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu Hmax=2m

- împrejmuiuri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,2 m .

4.2. ZONA CAI DE COMUNICATIE-CCR

- subzona CAI DE COMUNICATIE RUTIERE-CCR

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații pietonale DN1A și rutiere pe De 199

JUDETUL PRAHOVA	
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI	
SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA	
CONFORM CU ORIGINALUL	
AVIZUL C.T.A.T.U.	AVIZ ARHITECT SEF
NR. 039	DIN 24.09.2020
NR. 013	DIN 28.09.2020
APROBAT PRIN H.C.L.	
NR. 366	DIN 15.10.2025

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii verzi

- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- cai de comunicații rutiere, echipamente și dotări tehnico-edilitare, spații verzi

b.2. -Utilizări permise cu condiții

-rețele tehnico-edilitare

b.3. -Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

C1. Amplasarea față de drumuri publice

Pentru DN 1A se va respecta profilul propus 1-1, cu lățimea amprizei totale de 13-16 m , cu următoarele elemente :

Parte carosabilă 2 x 7,00 m, profil acoperis

2 x 1,00 m acostament

2 x 1,50 m sant

2 x 1,00 m pista biciclete

2 x 1,50 , trotuar

2 x 1,00 m taluz

Pentru De 199 se va respecta profilul propus a-a cu lățimea amprizei totale de 13, cu următoarele elemente:

Parte carosabilă 2 x 3.50 m, profil acoperis

2 x 0,75 m acost

Si taluzuri aferente

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va asigura din De 199 prin DN 1A cu raze de minim 12m

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

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

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecției vizuale la aliniament cu Hmax=2m

ARH. BOGDAN GEORGESCU



JUDEȚUL PRAHOVA	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI	
SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANĂ ȘI MEDIU	
CONFORM CU ORIGINALUL	
AVIZUL C.T.A.T.U.	AVIZ ARHITECT ȘI
NR. 039	DIN 24.09.2010
NR. 013	DIN 28.09.2010
APROBAT PRIN H.C.L.	
NR. 366	DIN 15.10.2010