

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA  
COMPLEX REZIDENTIAL (INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE)

### VOLUMUL 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

<b>BENEFICIAR</b>	S.C. CONPET S.A., CIF: 1350020
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
<b>AMPLASAMENT</b>	jud. Prahova, mun. Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 8
<b>NR. PROIECT</b>	F155/2020
<b>DATA ELABORĂRII</b>	NOIEMBRIE 2023

#### COLECTIV DE ELABORARE

<b>ȘEF PROIECT</b>	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătură R.U.R. D <sub>3</sub> D <sub>20</sub> E
--------------------	--

<b>MANAGER PROIECT</b>	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

<b>REDACTAT</b>	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

## CUPRINS

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>pag.</b>
1 ROLUL RLU	3
2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3 DOMENIUL DE APLICARE	4
<b>II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	<b>4</b>
4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	4
5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
7 Reguli cu privire la asigurarea accese obligatorii	6
8 Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	6
<b>III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>7</b>
11 Unități și subunități funcționale	7
<b>IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>7</b>
<b>M</b> ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII	
<b>CCr</b> ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	
<b>Pp</b> ZONĂ PLANTATĂ PERIMETRALĂ DE PROTECȚIE	
<b>V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b>	<b>19</b>

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1 ROLUL R.L.U.

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea **PUZ SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA COMPLEX REZIDENTIAL (INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE)**.

### 2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizată 2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității în construcții, actualizată

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale (actualizată la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizată 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protecția mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

## DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spațiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

### 3 DOMENIUL DE APLICARE

PUZ împreună cu RLU se aplică exclusiv în zona reglementată, compusă din parcela cu numărul cadastral 141601, amplasată în județul Prahova, municipiul Ploiești, având suprafața de **33.896,00 m<sup>2</sup>**.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ aparțin teritoriului intravilan al municipiului Ploiești.

În zona studiată prin PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție clasificate conform Listei Monumentelor Istorice și nu se află în interiorul zonelor de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. Zona reglementată nu este inclusă într-un sit arheologic, nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Zona reglementată care face obiectul PUZ se află la o distanță de 9,30 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Coridorul Ialomitei, cod ROSCI 0290, ROSPA 0152.

### 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

## 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zona edificabilă se va amplasa la o distanță minimă față de aliniamentele existente și propuse după cum urmează:

1. Zona M: 5,00 m către str. Rezervoarelor/60,00 m către str. Industriei/3,00 m către Calea de acces propusă în incintă;

Retragerile minime laterale/posterioare față de limitele de proprietate vor fi următoarele:

1. Zona M: 3,00 m/5,00 m;

Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate.

În afară zonei edificabilă (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcuri, amplasare cabina poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.

## 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul rutier și pietonal este asigurat prin străzile Rezervoarelor și Industriei, cu acordul/avizul eliberat de administratorul drumului, municipiul Ploiești. Poziția și soluția tehnică de realizare a acceselor rutiere și pietonale va fi stabilită la fazele de proiectare ulterioare, D.T.A.C.

Sistemul de circulații existent va fi extins în zona care face obiectul PUZ, conform PLANȘEI 5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

## **8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA DE APĂ POTABILĂ;
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ;
- REȚEA PUBLICĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE;
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ LES 20KV;
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ LES 6KV;
- LEA 0,4KV CLASICĂ;
- REȚEA TERMOENERGIE MAGISTRALĂ CALEA BUCUREȘTI 2xDN 400;

Rețelele tehnico-edilitare se vor conforma propunerilor planșei 6 REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ, cu acordul administratorilor de rețea, la faza de proiect.

## **9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Zona reglementată nu prezintă variații de relief, având o topografie plană. Suprafața minimă a parcelelor pentru construcții, în situația unor operațiuni cadastrale ulterioare, este de 1.000,00 m<sup>2</sup> pentru Zona M.

## **10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

În zona reglementată, se vor amenaja spații plantate în procent de minim 30% pentru zona funcțională M. Spațiile plantate își vor menține statutul juridic și nu se vor supune prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului.

Împrejmuirile se vor realiza conf. necesităților tehnologice ale obiectivului de investiții în vederea asigurării condițiilor tehnice pentru siguranța în exploatare și a cadrului legal pentru funcționarea obiectivului de investiții.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În zona reglementată se propun, conf. PLANȘEI 5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE următoarele unități funcționale:

**M – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**

**CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

**Pp – ZONĂ PLANTATĂ PERIMETRALĂ DE PROTECȚIE**

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### ZONA FUNCȚIONALĂ M – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

Locuirea colectivă reprezintă o alternativă la locuirea individuală, în care mai mulți indivizi sau familii împart un spațiu de locuit, precum în cazul blocurilor de apartamente sau formelor similare de organizare și construire. Locuirii colective vizează îmbunătățirea calității vieții, creșterea solidarității și sprijinului social, reducerea impactului asupra mediului, promovarea diversității și incluziunii și dezvoltarea spiritului civic și a responsabilității comunitare. Aceste beneficii fac din locuirea colectivă o opțiune atractivă pentru cei care doresc să trăiască într-un mediu mai durabil, inclusiv și cooperant.

#### ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+6E;
- parter cu destinație comercială instituții și servicii cu următoarele tipuri de activități: alimentație și băuturi, îngrijire personală, sănătate și wellness, artă și educație, servicii turism și călătorii, servicii de copiere și tipografie, cadouri și decor, imobiliare și birouri, divertisment și jocuri, fotografie și video, reparații și service, precum și comerț cu haine și accesorii, sedii bănci, societăți de asigurări, și altele similare;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete, spații plantate, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, spații destinate socializării, spații destinate animalelor de companie, iluminat stradal și semnalizare rutieră;
- construcții, amenajări, rețele și echipamente specifice infrastructurii utilităților - apă, canalizare, electricitate și gaze naturale;
- construcții, amenajări, rețele și echipamente specifice soluții de mobilitate sustenabilă (stații de încărcare a vehiculelor electrice);
- platforme, amenajări și construcții aferente colectării selective a deșeurilor;
- împrejurimi, porți auto sau pietonale de acces;

- lucrări și amenajări peisagistice;
- alte construcții cu rol tehnologic necesare funcțiunilor de bază;

## ARTICOLUL 2

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:**

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA 5 – REGLEMENTĂRI URBANSITICE – ZONIFICARE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- la parterul locuințelor colective se pot amenaja spații destinate serviciilor de interes local, necesare pentru a satisface nevoile cotidiene ale rezidenților, precum mici magazine, sedii de firme, bănci, farmacii, cabinete medicale, clinici medicale, și similare, cu condiția ca acestea să aibă o suprafața desfășurată de maxim 150 m<sup>2</sup>.
- Pentru a preveni incompatibilitățile funcționale dintre noile construcții și amenajări destinate locuirii colective și activitățile existente cu potențial poluant, se vor implementa zone de protecție plantate cu o lățime de cel puțin 5,00 m. Acestea vor include arbori și arbuști plantați dens, având rolul de a atenua disconfortul fonic, vizual și de poluare. În cazul în care activitățile poluante încetează, zonele de protecție pot fi adaptate sau eliminate.

## ARTICOLUL 3

### UTILIZĂRI INTERZISE

**Sunt interzise următoarele utilizări:**

- orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiționări, conf. art. 1 și 2 ale prezentului RLU.

## ARTICOLUL 4

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în zona M este de 1.000,00 m<sup>2</sup>.

- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare), ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementarilor din P.U.Z.;

Ulterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

## ARTICOLUL 5

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentele existente la o distanță de minim 5,00 m către strada Rezervoarelor, 60,00 m către strada Industriei, respectiv 3,00 m către Calea de acces propusă, conform regimului minim de aliniere reprezentat în PLANȘA 5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

## ARTICOLUL 6

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Se vor respecta următoarele distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ: 3,00 m/5,00 m

## ARTICOLUL 7

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta următoarele distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte și numai cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, republicat (însorirea locuințelor);
- 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**

Accesul în zona reglementată prin P.U.Z. se va realiza după cum urmează:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesele rutiere vor avea o lățime minimă de 4,00 m;
- 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;

## **ARTICOLUL 9**

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile plantate, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare parcelă având prevăzută în interiorul acesteia spații de circulație, încărcare și întoarcere. Parcările pot fi amenajate la nivelul terenului sau în subteran;
- se recomandă ca în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren să fie rezervat parcajelor cu condiția împrejmuirii acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- se vor prevedea în interiorul incintei, spațiile necesare pentru asigurarea accesului auto și pietonal cu scop tehnologic și/sau pentru vizitatori;
- toate spațiile necesare garării, manevrelor de întoarcere și de gestionare a materiei prime sau finie se vor asigura în propria incintă;
- 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;
- pentru utilizările admise cu și fără condiționări, numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a prevederilor Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP24-2022.
- se vor asigura pentru locuințe colective minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament/unitate locativă;
- se va asigura 1 loc de parcare în incinta proprie pentru fiecare 4 angajați pentru spații cu altă destinație;

## ARTICOLUL 10

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR P+6E

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 23,00 m față de cota +/-0,00;
- înălțimea maximă la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 21,80 m față de cota +/-0,00;
- sunt permise înălțimi mai mari de 23,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiții.

## ARTICOLUL 11

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Generalități: Clădirile cu funcțiune de locuințe colective au un impact semnificativ asupra peisajului urban. Prin urmare, designul și aspectul lor exterior trebuie să fie armonioase și să reflecte standardele moderne de calitate, estetică și funcționalitate.
- Materiale și Texturi: Materialele folosite pentru fațadele clădirilor vor fi durabile, ecologice și cu un aspect estetic plăcut. Se recomandă combinarea texturilor și materialelor, cum ar fi piatra, lemnul, cărămida, tencuiala și sticla, pentru a oferi diversitate și dinamism fațadelor.
- Culorile Exterioare: Paleta cromatică va fi compusă din tonuri neutre și armonioase. Culorile stridente sau care pot crea disonanțe vizuale puternice cu mediul înconjurător vor fi evitate.
- Acoperișuri: Acoperișurile clădirilor de locuințe colective vor respecta o înclinăție maximă de 45 de grade. Forma și stilul acoperișurilor vor fi proiectate astfel încât să se integreze în mod armonios cu arhitectura generală a clădirii.
- Ferestre și Balcoane: Ferestrele și balcoanele vor avea dimensiuni proporționale cu mărimea clădirii, favorizând iluminarea naturală a spațiilor interioare. Designul acestora va respecta o coerență stilistică cu întregul ansamblu arhitectural.
- Elemente de Design: Detaliile arhitecturale, ornamentația și alte elemente de design vor fi proporționate și vor reflecta calitatea și atenția la detalii, fără a se limita la un anumit stil arhitectural, dar menținând coerența estetică.
- Integrarea în Mediu: Este esențial ca noile clădiri de locuințe colective să fie integrate armonios în peisajul existent, luând în considerare vecinătățile, topografia și vegetația existentă.
- Iluminat Exterior: Iluminatul exterior va fi proiectat astfel încât să sublinieze elementele arhitecturale ale clădirii și să asigure securitatea locatarilor, evitând totodată poluarea luminoasă.
- Conformitatea cu Normele: Toate intervențiile privind aspectul exterior al clădirilor de locuințe colective vor respecta normele urbanistice și arhitecturale în vigoare.

- Consultarea Specialiștilor: Pentru proiectarea și realizarea clădirilor de locuințe colective, se încurajează colaborarea cu arhitecți și urbanisti specializați, pentru a asigura o abordare informată și inovatoare.

## ARTICOLUL 12

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

- Racord la rețeaua de energie electrică;
- Racord la rețeaua de gaze naturale;
- Racord la rețeaua de apă potabilă;
- Racord la rețeaua publică de canalizare;

## ARTICOLUL 13

### SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Spațiile libere și plantate se vor realiza după cum urmează:

- din suprafața totală a parcelei reglementate, se va asigura un procent de minim 30% sub formă de spații plantate amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție. Se recomandă ca suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament să fie plantate cu arbori în proporție de minim 40%;
- se recomandă realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone funcționale și unități teritoriale de referință. Astfel, se va încuraja principiul compatibilității funcționale.

## ARTICOLUL 14

### ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle laterale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi realizate din materiale similare cu cele ale construcțiilor principale;

## ARTICOLUL 15

### PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru unitatea funcțională **M**, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT: 40%**.

## ARTICOLUL 16

### COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru unitatea funcțională **M**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT= 2,40**.

## ARTICOLUL 17

### REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru unitatea funcțională **M**, regimul maxim de înălțime este **P+6E**.

## ZONA FUNCȚIONALĂ CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Sistemul de circulație rutieră și pietonală facilitează accesul și deplasarea locuitorilor și vizitatorilor între diversele instituții, servicii și puncte de interes. Acesta contribuie la fluidizarea traficului, asigură siguranța tuturor participanților și promovează interacțiunea socială.

## ARTICOLUL 1

### UTILIZĂRI ADMISE

**Sunt admise următoarele utilizări:**

- construcții, amenajări și instalații aferente sistemul de circulații publice (carosabil, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, lucrări de sistematizare verticală, pasarele, pasaje subterane și supraterane, mijloace de semnalizare rutieră activă sau pasivă, zone plantate cu rol ambiental sau tehnic, etc.);
- construcții, amenajări și instalații aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- construcții, amenajări și instalații aferente stațiilor de călători pentru transportul în comun (taxi, maxi-taxi, puncte de transbordare a călătorilor etc.);
- împrejurimi;

## ARTICOLUL 2

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:**

- utilizările admise sunt condiționate de realizarea lucrărilor recomandate pentru diminuarea riscurilor identificate în cadrul studiilor geotehnice de specialitate elaborate pentru fiecare obiectiv de investiții. Se vor realiza construcții pentru protejarea terenului, drenuri pluviale, taluzări, etc. și orice alte construcții și amenajări recomandate cu privire la stabilitatea generală și locală a zonei reglementată;
- se vor adopta măsuri pentru reducerea poluării fonice față de vecinătăți prin utilizarea de materiale fonoabsorbante, perdele de vegetație, sistematizare verticală și alte măsuri similare între construcțiile și amenajările generatoare de disconfort și vecinătate;

- autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția obținerii avizelor pentru zonele de protecție instituite prin PUZ;
- autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția asigurării supravegherii arheologice de specialitate pe parcursul executării lucrărilor de săpătură;

### **ARTICOLUL 3**

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

**Sunt interzise următoarele utilizări:**

- orice alte utilizari decat cele admise cu sau fara conditionari, conf. art. 1 si 2 ale prezentului RLU.

### **ARTICOLUL 4**

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 5**

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniemetnele stradale ale zonei reglementate, se vor configura conf. PLANȘEI 5 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE și profilelor stradale propuse.

### **ARTICOLUL 6**

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 7**

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 8**

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- accesul pietonal și rutier se va asigura prin intermediul stăzilor Rezervoarelor și Industriei, cu respectarea soluției generale de fundamentare a circulației rutiere și pietonale avizată de către administratorul drumului la faza PUZ;

## **ARTICOLUL 9**

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va asigura în cadrul subzonei CCR, în afara fluxurilor de circulație rutieră și pietonală, în cadrul construcțiilor și/sau amenajărilor realizate în acest sens;

## **ARTICOLUL 10**

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- nu este cazul.

## **ARTICOLUL 11**

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- nu este cazul.

## **ARTICOLUL 12**

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

- zona reglementată se va racorda la rețelele publice existente în zonă, în condițiile legislației și normelor în vigoare.
- soluțiile de deviere și/sau de suplimentare a capacităților rețelelor existente se vor realiza în funcție de soluțiile proiectate la fazele ulterioare, în baza avizelor/acordurilor deținătorilor de rețea.

## **ARTICOLUL 13**

### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- nu este cazul.

## **ARTICOLUL 14**

### **ÎMPREJMUIRI**

- conf. legislației în vigoare, în funcție de necesitățile tehnice;

## **ARTICOLUL 15**

### **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru subunitatea funcțională CCr, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT:-%**.

## ARTICOLUL 16

### COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională **CCr**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=-**.

## ARTICOLUL 17

### REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională **CCr**, regimul maxim de înălțime este -.

## ZONA FUNCȚIONALĂ Pp – ZONĂ PLANTATĂ PERIMETRALĂ DE PROTECȚIE

## ARTICOLUL 1

### UTILIZĂRI ADMISE

**Sunt admise următoarele utilizări:**

- zone plantate cu rol de separarea funcțiunilor, a asigurării raportului interdependent al diferitelor zone funcționale și evitarea incompatibilităților funcționale;
- căi de comunicație rutiere și pietonale;
- împrejurimi, mobilier urban;

## ARTICOLUL 2

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:**

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA 5 – REGLEMENTĂRI URBANSITICE – ZONIFICARE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în situația devierii, translatării sau înlăturării elementelor generatoare a zonelor de protecție, restricțiile existente vor fi eliminate/adaptate la situația actuală momentului demarării procesului de autorizare a lucrărilor de construire. În această situație, se vor aplica reglementările aferente zonei IS, conform prezentului regulament;

### **ARTICOLUL 3**

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

**Sunt interzise următoarele utilizări:**

- orice alte utilizari decat cele admise cu sau fara conditionari, conf. art. 1 si 2 ale prezentului RLU.

### **ARTICOLUL 4**

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 5**

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 6**

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 7**

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 8**

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 9**

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- nu este cazul.

### **ARTICOLUL 10**

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

- nu este cazul.

**ARTICOLUL 11**  
**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- nu este cazul.

**ARTICOLUL 12**  
**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- nu este cazul.

**ARTICOLUL 13**  
**SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- nu este cazul.

**ARTICOLUL 14**  
**ÎMPREJMUIRI**

- sunt admise împrejmuiri cu rol estetic, decorative, cu condiția obținerii avizului administratorilor rețelelor sau obiectivelor care generează restricții de construire (zone de protecție și de siguranță, culoare de trecere, etc.);
- împrejmuirile se vor realiza conform legislației și normelor în vigoare;

**ARTICOLUL 15**  
**PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru subunitatea funcțională **Pp**, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT=-%**.

**ARTICOLUL 16**  
**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru subunitatea funcțională **Pp**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=-**.

**ARTICOLUL 17**  
**REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME**

Pentru subunitatea funcțională **Pp**, regimul maxim de înălțime este -.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conf. PUG Municipiul Ploiești, zona reglementată se află în interiorul UTR S6. Prezentul PUZ va constitui o nouă unitate teritorială de referință și anume UTR S6.1 – conform planșei 5 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

**GREENWOOD TECH GWT S.R.L.**

ȘEF PROIECT,

**urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.

D<sub>3</sub>D<sub>z0</sub>E

ÎNTOCMIT,

**urb. Mihai NICOLESCU**