



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

| | |
|------------------------------|--|
| Denumirea lucrării | PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA Tea - CULTURI AGRICOLE SI RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA ID - INDUSTRIE SI DEPOZITARE |
| Amplasament: | Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Titan, nr. cad. 149185 |
| Beneficiari/ Finantatori: | S.C. TITAN LOGISTIC PARK S.R.L. cu sediul in Jud. Prahova, sat Bucov, com. Bucov, str. Eugen Lovinescu, nr.33 |
| Proiectant general: | S.C. ARBY PROIECT S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2 |
| Proiectant de specialitate: | S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2 |
| Data elaborării: | septembrie 2023 |



CUPRINS

| | | |
|------|--|----|
| 1. | DISPOZITII GENERALE | 3 |
| 1.1. | ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM | 3 |
| 1.2. | BAZA LEGALA | 3 |
| 1.3. | DOMENIUL DE APLICARE | 3 |
| 2. | REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR | 4 |
| 2.1. | REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT | 4 |
| 2.2. | REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC | 4 |
| 3. | ZONIFICARE FUNCTIONALA | 4 |
| 4. | PRESCRIPTII PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE | 4 |
| ID | - ZONA PENTRU INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE | 4 |
| | SECTIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA | 4 |
| | SECTIUNEA 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR | 6 |
| | SECTIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII | 6 |
| | SECTIUNEA 4 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE | 7 |
| | SECTIUNEA 5 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR | 8 |
| | SECTIUNEA 6 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI | 9 |
| Sp | - ZONA PENTRU SPATII VERZI DE PROTECTIE | 9 |
| | SECTIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA | 9 |
| | SECTIUNEA 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR | 9 |
| | SECTIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII | 10 |
| | SECTIUNEA 4 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE | 10 |
| | SECTIUNEA 5 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR | 11 |
| | SECTIUNEA 6 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI | 12 |
| CCr | - ZONA DESTINATA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA | 12 |
| | SECTIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA | 12 |
| | SECTIUNEA 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR | 13 |
| | SECTIUNEA 3 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII | 14 |
| | SECTIUNEA 4 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI | 14 |



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului reglementat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala si numai in conditiile prevazute de lege referitoare la valabilitatea prevederilor PUZ .

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- Codul Civil, actualizat;
- Hotărârea de guvern nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;
- OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005, privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă;
- Ordinul 233/26.02.2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul MDRAP nr. 2710/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Regulament Local Privind Informarea Și Consultarea Publicului al mun. Ploiesti
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Au fost consultate :

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiesti;
- Ridicare topografică sc. 1:500 avizata OCPI
- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale elaborate in zona;
- Avizele privind rețelele din zonă;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru terenul reglementat.



Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se vor desfasura pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone functionale.

2. REGULI DE BAZA 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 PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de intervenție urbanistica ce privesc:

- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlata a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spatii verzi.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a retragerilor stabilite prin P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

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

Expunerea la riscuri tehnologice – Articolul 11 din RGU: investitia propusa nu prezinta riscuri tehnologice.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona reglementata, respectiv N.C.149185 se propune a fi incadrata in UTR E16.1 avand ca destinatie functionala:

ID - zona pentru industrie nepoluanta si depozitare

Sp - zona pentru spatii verzi de protectie

CCr – zona cai de comunicatii rutiere

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructiile propuse si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism aprobate.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

4. PRESCRIPTII PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

ID – ZONA PENTRU INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:



- constructii pentru productie industrială nepoluantă: prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, confecții metalice ușoare, tâmplărie, mobilier, etc.)
- constructii pentru depozitare destinate stocării de marfuri nealimentare, materiale de constructii, destinate comerțului;
- servicii pentru întreprinderi: proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii, centre pentru formare profesională;
- sedii administrative, showroom/spatii expozitionale;
- comerț cu amănuntul și en-gros;
- alimentare publică ce deservește personalul care asigură permanența și/sau securitatea unităților;
- stații de întreținere auto, spalatorii auto;
- panouri de afisaj, totemuri publicitare, reclame, firme, cu respectarea regulamentului local de publicitate.
- Imprejmuiri.
- **Cabina poarta.**
- parcaje la sol, accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare, anexe tehnice
- spații verzi amenajate;
- amenajări peisagere, mobilier urban specific.
- locuințe de serviciu sau camine de cazare pentru personalul care asigură permanența și/sau securitatea unităților din incintă
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

Pentru toate construcțiile se va realiza studiu geotehnic pentru detalierea terenului de fundare.

Orice construcție permisă cu condiția obținerii avizului detinatorului căii ferate, în zona de protecție a căii ferate.

Articolul 3. Utilizari interzise

- locuințe individuale și colective;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de instituțiile educaționale;
- activități pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- spalatorii chimice, sau orice tip de activități industriale poluante
- funcțiuni de depozitare/ pre colectare deseuri urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice construcție în zona de siguranță a CF industriale

Articolul 4. Interdicții temporare

- nu este cazul.



SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

– Se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi și iluminatul ei natural;
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii;
- Igiena și confortul urban se realizează prin :
- Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii.
- Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale.

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea prospectelor și alinierea propusă prin studiul de circulație elaborat și avizat pentru fundamentare PUZ, respectiv:

- 25m/35.2m fata de ax str. Titan, conform planșei de reglementări urbanistice (**excepție cabina poarta și rețele tehnico-edilitare**);

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

- **Construcțiile propuse se vor amplasa la distanța de 16.7m/27.2m** fata de aliniament, conform planșei de reglementări urbanistice;

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Clădirile se dispun în regim izolat.

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa, conform planșei de reglementări urbanistice; edificabilului maxim este:

- la 3m fata de limitele laterale (catre sud și parțial nord);
- la 10m fata de limita laterala nord (catre nord-nr. cad.143901-teren cu construcție)
- la 5.6m – 9.3m fata de limita posterioara (limita zonei de siguranță a CF industrială)

Distanța între construcțiile situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6.00m; în toate cazurile de va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- Construcțiile pentru depozitare vor fi amplasate pe zona de sud a amplasamentului, iar cele dedicate producției – în zona posterioara a terenului, orientate pe latura de nord, pentru asigurarea confortului locuințelor învecinate.

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

– parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

– nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură, dacă fundatură nu are un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundatură e mai mare de 100m;

– caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

– autorizarea accesului la drumurile publice se face conform competențelor prevăzute de Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.



Terenul reglementat are acces din str. Titan. Accesul se racordeaza la str. Titan cu o raza de 12m.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importanței si destinației constructiilor.
- In sensul prezentului articol, prin acces pietonal se intelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care poate fi: trotuar, strada pietonala, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului din spatiile publice a persoanelor cu handicap , conform legislatiei aplicabile.

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa, canalizare menajera, electricitate, gaze naturale;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat;
- este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietatile invecinate;
- se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor.

Articolul 2. Racordarea la rețelele edilitare propuse

- autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rețelele de apa , canalizare (sistem local), energie electrica, gaze naturale.
- lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea rețelelor edilitare publice.
- realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la rețelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Articolul 3. Realizarea de rețele edilitare

- a) Realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial;
- b) Lucrarile de racordare in rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- Alimentarea cu energie electrica – prin bransare la rețeaua existenta in zona;
- Alimentarea cu apa – prin bransare la rețeaua locala existenta.
- Canalizarea - Colectarea apelor uzate se face in sistem local, apele uzate fiind stocate in bazine bidanjabile impermeabile.
- Alimentarea cu gaze – prin bransare la rețeaua locala existenta in zona.

Articolul 4. Proprietate publica asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.



b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) : Nu este cazul.

Articolul 2. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime propus este de P+2, Hmaxim la coama 12m , masurati de la cota terenului amenajat .

Se admite realizarea subsolurilor/demisolurilor; acestea se vor include in calculul indicatorilor urbanistici, conform legislatiei in vigoare.

Articolul 3. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei industriale .

Constructiile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.; nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila.

Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei.

Aparatele de aer conditionat, de ventilatie, antenele de televizor precum si antenele parabolice aparente aplicate pe fatada se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare. Pe cat posibil, acestea vor fi amplasate in nise dedicate sau la exteriorul cladirilor, fara sa afecteze in mod negativ aspectul general al fatadelor.

Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrion, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru; se admit accente de culoare in proportie de 10%. Nu sunt admise solutii de invelire care promoveaza accente vertical nejustificate tip minareta, turn, etc.;

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor si utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);

In situatia in care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate in afara de firme, acestea vor fi realizate in mod unitar, fiind obligatoriu de acelasi tip si dimensiuni, fiind incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv.

Constructiile halelor propuse vor avea structura de rezistentă din stâlpi și grinzi metalice, cu fundații de tip pahar sub placa de beton armat. Pereții de închidere sunt realizați din panouri tip sandwich. Acoperisul va fi tip sarpanta, pe structura metalica.

Zonele de birouri vor fi realizate din cadre beton armat si zidarie caramida, cu acoperis tip terasa necirculabila.

Articolul 4. Procentul de ocupare (P.O.T.) si coeficientul de utilizare (C.U.T.)

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **50%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1.5.**

Regim maxim de inaltime: P+2; H maxim 12m de la cota teren amenajat.



SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

– stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; dimensionarea acestora se va face luând în calcul anexa 5 din HGR 525/1996. Se propun **53** locuri de parcare din care 2 pentru persoane cu dizabilitati.

Articolul 2. Spatii verzi

- spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada între aliniament și linia de aliniere a cladirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada;
- spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp;
- se recomanda ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim **20%** din suprafața parcelei reglementate.

Articolul 3. Imprejmuiri

- **Imprejmuirea spre strada va fi transparentă, va avea înălțimea maximă de 1.80m, și poate avea un soclu opac de circa 0.6m și va putea fi dublată de gard viu;** gardurile dintre proprietăți pot fi opace, transparente dublate cu gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2.20m;
- împrejmuirile se vor trata unitar ca înălțime și materiale în lungul strazilor principale; portile vor fi simple și în armonie cu restul împrejmuirii; aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- împrejmuirea **pe limita posterioară** se va executa după zona de siguranță CF industrială a Petrotel Lukoil, 20m din ax linie cf.

Sp - ZONA PENTRU SPATII VERZI DE PROTECTIE

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- accese pietonale și carosabile;
- echipamente și construcții pentru control-acces: cabină poartă (parter), bariere auto, împrejmuiri;
- rețele tehnico-edilitare și echipamente pentru stingere incendiu (de ex: gospodărie de apă), anexe tehnice;
- amenajări peisagere, mobilier urban specific, plantatii de protecție (pe latura de N pe o lățime de min. 3m și max. 4.5m, pe latura de S pe o lățime de 3m);
- panouri de afișaj, totemuri publicitare, reclame, firme, cu respectarea regulamentului local de publicitate.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

Nu este cazul

Articolul 3. Utilizari interzise

- orice alte construcții, în afara celor permise
- se interzice menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului.

SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Nu este cazul



Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice

- Alinamentul propus va fi la 9m fata de ax drum conform plansei de reglementari urbanistice.

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

Cabina poarta va fi amplasata in proximitatea accesurilor carosabil si pietonal. Pentru realizarea bransamentului la energie electrica, se va amplasa un post de transformare – pe aliniament – in conformitate cu cerintele distribuitorului/furnizorului de energie electrica.

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- nu sunt admise solutii de circulatie de tip fundatura, daca fundatura nu are un spatiu de intoarcere conform normativelor in vigoare sau daca fundatura e mai mare de 100m;
- stabilirea numarului admis de accese din drumurile locale, ca si localizarea acestora se vor face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei, in conformitate cu anexa 4 la Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, functie de specificul functiunii;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- autorizarea accesului la drumurile publice se face conform competentelor prevazute de Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.

Sistemul de circulații rutiere va fi extins și modernizat conform planșei de Reglementări Urbanistice. Prin prezentul proiect se propune modernizarea accesului si organizarea circulatiei in incinta, dar si reprofilarea drumului Str. Titan, astfel:

- Parte carosabila 4 x 3.50m
- Trotuar 2 x 1.0m
- Spatiu verde 2 x 1.0m

Ampriza drumului conform profilului A-A propus este de 18.0m.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat;



- se recomanda ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 2. Racordarea la rețelele edilitare propuse

- a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rețelele de apa , canalizare (sistem local), energie electrica, gaze naturale.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea rețelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la rețelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Articolul 3. Realizarea de rețele edilitare

- a) realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial;
- b) Lucrarile de racordare in rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 4. Proprietate publica asupra rețelelor edilitare

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Nu este cazul.

Articolul 2. Inaltimea constructiilor

- înaltimea maxima a cabinei poarta va fi Parter (H coama 3m).

Articolul 3. Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul cabinei poarta se va subordona constructiilor industriale principale.
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- cofretele pentru telefonie si electricitate vor fi încastrate cât mai discret si mai putin vizibil în peretele constructiei sau a împrejuririi;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirii.

Articolul 4. Procentul de ocupare (P.O.T.) si coeficientul de utilizare (C.U.T.)

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0.1**

Constructiile si echipamentele admise se vor amplasa pe suprafata adiacenta Str. Titan.



SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- numărul parcajelor va fi dimensionat conform anexei 5 din HG525/1996.

Articolul 2. Spatii verzi

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Plantarea de arbori înalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m fata de linia de separatie a doua proprietati. **Plantatiile de protectie se pot amenaja cu arbusti de talie mica/mijlocie gen tuia.**

Articolul 3. Imprejmuiri

- Împrejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 1,80 metri, obligatoriu transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative (laterale sau posterioare) ale parcelelor pot fi opace cu înaltime de maxim 2.20 metri, dublate de gard viu;
- împrejmuirile se vor trata unitar ca înaltime si materiale în lungul strazilor principale; portile vor fi simple si în armonie cu restul împrejmuirii; aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.
- împrejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de aliniament **propus la distanta de 9m fata de ax propus** prin prezentul RLU;
- Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior;
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.
- Se recomanda împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri îmbracate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati.

CCr - ZONA DESTINATA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- reseaua de strazi din intravilan, intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- semnalizări prin panouri de circulatie sau luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- refugii si treceri de pietoni, zone pietonale cu mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

Lucrările, construcțiile, amenajările/modernizarile executate în zonele de protecție ale drumurilor publice, se vor realiza doar cu respectarea legislatiei in vigoare si trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;



Articolul 3. Utilizari interzise

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse ;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea de construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente, panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare, Conform OUG 43/1997;
- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
 - practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe zona carosabilă a strazilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe stalpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
 - se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedica vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
 - se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.

SECȚIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Zona drumurilor este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum.



Se propune adaptarea profilului str. Titan la 4 fire de circulație, specific unei zone industriale, astfel:

- Parte carosabilă 4 x 3.50m
- Trotuar 2 x 1.0m
- Spațiu verde 2 x 1.0m

Ampriza drumului conform profilului A-A propus este de 18.0m.

Profilul este descentrat față de ax existent cu min 0.00 și max. 4.70m către terenul studiat. Pe zona de studiu profilul este descentrat față de ax existent cu min. 1.2 și max. 3.9. În dreptul N.C. 149185 axul este descentrat cu 3.10m către terenul studiat.

Pentru modernizarea strazii Titan la profilul propus de 18m între aliniament din terenul cu N.C. 149185 se propune rezervarea S=125mp pentru trecere în domeniu public conform planșei de regim juridic.

Articolul 3. Amplasarea față de aliniament

- Nu este cazul.

Articolul 4. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Zona drumurilor este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum.

SECȚIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

Accesul carosabil existent va fi amenajat corespunzător, prin racordare simplă prin raze de 12m cu str. Titan, conform studiului de fundamentare acces și circulație în incinta ataat.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- sistemul de circulații pietonale va fi extins și modernizat conform Planșei de Reglementări Urbanistice;
- se vor prevedea facilități pentru persoanele cu handicap, conform Legii nr. 446/2008 și Ord. MDRAP nr. 189/2013, cu modificările și completările ulterioare.

SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public sau în spațiile publice special amenajate;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

Articolul 2. Spații verzi

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, amenajarea de spații libere și peisagere a plantațiilor.
- Spațiile verzi se vor amenaja conform profil A-A propus.

Articolul 3. Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzonă;
- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.
- Împrejmuirile vor fi conform profil A-A pe aliniament propus.



Intocmit,

Arh. MIRELA ELENA CRACIUN