

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Modernizare str. Gh. Gr. Cantacuzino in zona pasaj CFR Podul Inalt
prin largire la 4 benzi, reabilitare str. Gh. Gr. Cantacuzino,
tronson sos. Vestului – limita oras, inclusiv terminal multimodal
MUNICIPIUL PLOIESTI**

I. PRESCRIPTII GENERALE

a. Rolul regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la regulile de ocupare a terenurilor, de deservire edilitara si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 49.182mp, suprafata care a generat studiul si este compusa din terenuri situate in intravilanul municipiului Ploiesti. Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal "Modernizare str. Gh. Gr. Cantacuzino in zona pasaj CFR Podul Inalt prin largire la 4 benzi, reabilitare str. Gh. Gr. Cantacuzino, tronson sos. Vestului – limita oras, inclusiv terminal multimodal"

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului analizat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile legii nr. 350/ 2001, Legea Amenajarii Teritoriului si Urbanismului.

Reglementarile cuprinse in prezentul PUZ pot fi folosite pentru autorizarea lucrarilor de construire a obiectivelor de utilitate publica si de amenajare a domeniului public.

b. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 14/23.07.2000, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specific zonei studiate.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitant cu elaborarea PUZ.

Prezentul regulament a fost elaborat conform cu:

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011
- Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiesti si Regulamentul Local de Urbanism afferent, aprobate cu HCL nr. 209/1999 si 382/2009.

c. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pentru terenul ce a generat PUZ si pot fi folosite pentru autorizarea lucrarilor de construire a obiectivelor de utilitate publica si de amenajare a domeniului public.

Conform Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in intravilan in sectoarele N1a, V1 si V2 si cuprinde strada Gh. Gr. Cantacuzino pe tronsonul sos. Vestului – limita de oras.

Conform PUG Municipiul Ploiesti aprobat si a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara.

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Terenul studiat se inscrie in sectoarele N1a, V1 si V2 structurate in concordanta cu prevederile Planului Urbanistic General, si cuprinde urmatoarele zone si subzone functionale:

- **CC – zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente cu subzonele functionale:**
 - o **CCR – cai rutiere**
 - o **CCRp – parcare orasenesti**
 - o **CCF – circulatii feroviare**
- **I – zona unitatilor industriale, subzona:**
 - o **It – unitati transporturi**
- **P – zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protectie cu subzona:**
 - o **Ppri – perdele de protectie fata de zona industriala**

III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

1. Generalitati:

a. Tipuri de subzone functionale:

- o **CCR – cai rutiere**
- o **CCRp – parcare orasenesti**
- o **CCF – circulatii feroviare**

b. Funciunea dominanta: constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere.

Zona drumului este suprafata de teren ocuata de elementele constructive de drum si de lucrarile aferente, constituita din ampriza si cele doua fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecarei categorii de drumuri publice.

Zona C.F. este suprafata de teren ocupata de elementele constructive de cale ferata alcatuite din suprastructura, infrastructura, terasamente cu lucrari de consolidare si protectie aferente, poduri si tuneluri, la care se adauga zona de protectie a infrastructurii alcatuita din fasia de teren (indiferent de proprietar) cu latimea de 100m, masurata de la limita zonei cadastrale C.F. situata de o parte si de alta a caii ferate. Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasii de teren, in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operative a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

c. Funciunile complementare sunt admise numai in conditiile art. 18 din RGU, in zona de protectie a drumurilor publice si art. 20 din RGU in zona de protectie CF. Constructiile si amenajarile amplasate in zona de siguranta sau protectie a infrastructurii feroviare , se vor autoriza numai cu avizul S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor

2. Utilizare functionala

a. Utilizari admise: oricare din constructiile de la functiunea dominanta, reseaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public, parcaje publice, unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale, orice constructii sau amenajari adiacente cailor de circulatie si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.

b. Utilizari admise cu conditionari: orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 si 20 din RGU, conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice, a acordului Ministerului Transporturilor si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

c. Utilizari interzise: orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor sau caii ferate.

d. Interdictii temporare: orice constructie pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc.) cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG a proiectelor de specialitate elaborate in conditiile respectarii Legii nr. 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare si aprobate conform legii.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

a. Amplasare fata de drumurile publice

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice;
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, faşile de siguranta si zonele de protectie

b. Amplasarea fata de cai ferate

- se va respecta art. 20 din R.G.U
- orice constructie care se amplaseaza in zona de protectie (100 m) a infrastructurii feroviare situata in intravilan/extravilan se autorizeaza cu avizul R.A – S.N.C.F.R. si Ministerul Transporturilor

c. Amplasarea fata de aliniament

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

d. Amplasarea in interiorul parcelei

- nu este cazul

e. Accese carosabile

Conform plansei de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- extinderea partii carosabile de la doua benzi de circulatie la patru benzi de circulatie (latime=14m) in zona pasajului CFR, incadrat de trotuare cu latime cuprinsa intre 1,00m si 4,00m si piste de biciclisti cu latimea de 1.00m
- drumurile de acces laterale care intersecteaza strada Gh.Grigore Cantacuzino, se vor amenaja pe o lungime de 15m-25m, cu aceeasi structura rutiera flexibila ca pe strada Gh.Grigore Cantacuzino
- se va amenaja un sens giratoriu la intersectia strazii Gh.Grigore Cantacuzino cu strada Gen.Eremia Grigorescu.
- se va amenaja un sens giratoriu la intersectia strazii Gh.Grigore Cantacuzino cu accesul in terminalul multimodal.

e. Accese pietonale

- pe intreg traseul se vor amenaja trotuarele si piste de biciclisti deoparte si de alta a strazii Gh.Grigore Cantacuzino. Trotuarele vor avea latimi variabile intre 1.00 – 4.00m si incadrate cu borduri 10x15, iar piste de biciclisti vor avea o latime de 1.00m si vor fi evidentiata prin marcaj

-se vor realiza parapeti pietonali intre partea carosabila si trotuar pe zonele in care nu exista spatiu de siguranta pentru a permite deplasarea pietonilor/biciclistilor pe trotuar/piste de biciclete in conditii de siguranta

f. Echipare tehnico-edilitara

-in interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare.

g. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

-nu este cazul

h. Aspectul exterior al cladirilor

-nu este cazul

i. Spatii libere si spatii plantate

-zona mediana a partii carosabile a strazii Gh.Grigoire Cantacuzino de la Soseaua Vestului la sensul giratoriu proiectat din intersectia cu strada Gen.Eremia Grigorescu respectiv de la terminalul multimodal la intersectia cu acces Selgros, va fii realizata cu spatii verzi cu latimi variabile incadrate cu borduri.

j. Imprejmuiri

-nu este cazul

k. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

-nu este cazul

l. Coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-nu este cazul

P – ZONA DE PARCURI, RECREERE, SPORT, PERDELE DE PROTECTIE

1. Generalitati:

a. Tipuri de subzone functionale:

- o **Ppri – perdele de protectie fata de zona industriala**

b. Funcțiunea dominanta este zona de spatii verzi compusa din: parcuri, amenajari pentru activitati sportive, plantatii de protectie, zone de agreement, reamenajari urbane

c. Funcțiuni complementare sunt admise numai în condițiile art. 18 din R.G.U, in zona de protectie a drumurilor publice și art. 20 din R.G.U. in zona de protectie C.F.

2. Utilizare functionala

a. Utilizari admise: amenajari de parcuri si scuaruri, amenajari pentru sport, recreere, odihna, promenade, inclusiv dotari aferente, plantatii de aliniament si de protectie intre zone functionale incompatibile si pentru utilizarea zonelor de protectie a retelelor majore

b. Utilizari admise cu conditionari: pentru plantatiile de aliniament aferente cailor de comunicatii se admite intreruperea acestora cu alei carosabile/pietonale de acces cu conditia limitarii acestora la minimul necesar; sunt admise piese de mobilier urban in lungul plantatiilor de protectie verzi de aliniament aferente cailor de comunicatii rutiere

c. Utilizari interzise: orice alta functiune atat in zonele verzi existente, cat si in cele prevazute prin reglementari

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

a. Amplasarea fata de drumurile publice

- vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG

b. Amplasarea fata de aliniament

-se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si UTR

d. Amplasarea in interiorul parcelei

- se va respecta art. 24 din RGU

e. Accese carosabile

- se va respecta anexa nr. 4 din RGU

e. Accese pietonale

-se va respecta art. 26 din RGU

f. Echipare tehnico-edilitara

- se va face in conformitate cu art. 27 al RGU, corelat cu art. 13 din RGU

- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU

g. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- nu este cazul

h. Aspectul exterior al cladirilor

-nu este cazul

i. Spatii libere si spatii plantate

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

- se recomanda, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale, adaptate conditiilor biopedoclimatice;

- spatiile verzi vizibile de pe drumurile publice vor fi amenajate peisager;

- spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate

j. Imprejmuiri

-nu este cazul

k. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

-nu este cazul

l. Coeficient de utilizare al terenului (CUT):

-nu este cazul

I – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

1. Generalitati:

a. Tipuri de subzone functionale:

- o **-It – unitati transporturi**

b. Funcțiunea dominantă este zona pentru unitati industriale compusa din: intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nocive/nenocive, depozite.

c. Funcțiuni complementare zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatie, parcarii publice.

2. Utilizare functionala

a. Utilizari admise: activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industrial, spatii verzi, plantatii de protectie, circualtii, parcarii

b. Utilizari admise cu conditionari: oricare din utilizarile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata si Legii nr. 10/1995; oricare din utilizarile permise, cu conditia respectarii zonelor de protectie si servitutiilor stabilite prin reglementari; aviz SNCFR

c. Utilizari interzise: locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditii de suprafata minima si front la strada

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

a. Amplasarea fata de drumurile publice

- vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG

b. Amplasarea fata de aliniament

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- cladirea terminalului multimodal - fata de axul stazii Gh. Gr. Cantacuzino se va asigura o retragere minima obligatorie 37,50m

d. Amplasarea in interiorul parcelei

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- cladirea terminalului intermodal - retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor respecta Codul Civil

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceiasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.

e. Accese carosabile si pietonale

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- terenul are asigurat acces din str. Gh. Gr. Cantacuzino

- in zona terminalului multimodal, la intersectia cu str. Gh. Gr. Cantacuzino, se va amenaja un sens giratoriu, care sa reglementeze accesul in terminal

- sensul giratoriu are rolul de a facilita accesul pietonal si auto

- locurile de parcare necesare se vor amenaja in incinta si vor fi dimensionate conform anexei nr. 5 din HG nr. 525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U.

f. Echipare tehnico-edilitara

- se va face in conformitate cu art. 27 al RGU, corelat cu art. 13 din RGU

- se vor respecta prevederile art. 28 din RGU

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice

- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

g. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- $H_{max} = 8,00m (P+1)$

h. Aspectul exterior al cladirilor

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare, in special din cele cu functiuni publice.

- se interzice utilizarea imitatiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente

PLAN URBANISTIC ZONAL

Modernizare str. Gh. Gr. Cantacuzino in zona pasaj CFR Podul Inalt prin largire la 4 benzi, reabilitare str. Gh. Gr. Cantacuzino, tronson sos. Vestului – limita oras, inclusiv terminal multimodal Municipiul Ploiesti



- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

i. Spatii libere si spatii plantate

- se va respecta art. 34 din R.G.U., respectiv realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. in raport cu functiunea cladirii;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

j. Imprejmuiri

- se va respecta art. 35 din RGU
- pentru evitarea propagarii zgomotelor si vibratiilor spre zonele invecinate, pe toate laturile ale terenului va fi prevazut gard fonoizolant.

k. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- **POT propus = 11%**

l. Coeficient de utilizare al terenului (CUT):

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- **CUT propus = 0,22 mp ADC/mp teren**

Intocmit,
Urb. R.Tampa