

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT UTR N1b-1, UTR N1b-2**

**CAPITOLUL 1. - DISPOZIŢII GENERALE**

**1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

* 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul " **INTOCMIREPUZ : SUPERMARKET SI DEPOZITE MARFURI DIVERSE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”**

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

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

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. şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

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

**1.2. BAZA LEGALĂ**

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

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare

- HGR 525/1996, republicată, cu modificările şi 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 şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România (MO 577/13.08.2010 )

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la eleborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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 construcţiilor şi amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiata: institutii si servicii si cai de comunicatii rutiere.

1.3.2. Se propune urmatoarea zonificare functionala in cadrul

**UTR N1b-1** **S.C. MAXI – FARMA WAREHOUSE S.R.L -ZONA IS/ID-INSTITUTII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

**UTR N1b-2 S.C. SUPERMARKET LA COCOS S.R.L. , S.C. OMV PETROM S.A**

**-ZONA IS- INSTITUTII SI SERVICII**

**-ZONA Pp-SPATII VERZI-PERDELE DE PROTECTIE**

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor la nivelul fiecărei subunităţi funcţionale din cadrul unităţii teritoriale de referinţă 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:

* Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
* Enumerarea legislaţiei 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 funcţională.

**2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT**

2.1.1. Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren – spatiu comercial tip supermagazin, depozite farmaceutice si constrcutii conexe acestora

2.1.2. Zona studiată se află in afara zonelor protejate

**2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI 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

**CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ**

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

**UTR N1b-1**

**-ZONA IS/ID-INSTITUTII SI SERVICII SI UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- Unitati industriale si depozite, sedii administrative

a.2. Funcţiunile complementare admise

-servicii complementare unitatilor industriale

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- unitati industriale (industrie farmaceutica) si depozite

- sediu administrativ/birouri şi anexe aferente

- servicii complementare unitatilor industriale (comert, unitati de proiectare, cercetare, farmacie, laboratoare)

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

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

- sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de căile principale de comunicaţie si fata de vecinatati.

b.2. Utilizări permise cu condiţii

- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, panouri publicitare, doar pentru societatea proprietara in conditiile regulamentului de afisaj al mun.Ploiesti

b.3. Utilizari interzise :

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

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

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă 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 faţă de drumurile publice

-Aliniamentul la str.Poligonului va fi la limita de proprietate, 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 6m

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

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerea minimă 2, respectiv 3 m, respectiv 5 m retrageri fata de limitele laterale si posterioara conform plansei de Reglementari urbanistice

- 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 str.Poligonului conform solutiei din studiul de circulatie, cu raze de minim 9m.

c.2.2. Accese pietonale -

- Se va asigura acces pietonal cu latime de minim 1m din str.Poligonului

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

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

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

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

-Se propune bransare la reteaua de gaze naturale

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Retea de gaze existenta MP PE 90 pe B-dul Republicii si MP PE 125 / MP OL 411 pe str. Poligonului

Retea electrica existenta LES 6kV pe B-dul Republicii si str. Poligonului

Retea de apa si canalizare pe B-dul Republicii si str. Poligonului

Retea de telefonizare pe strada pe B-dul Republicii si str. Poligonului

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permit divizari ale terenului studiat

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- regimul de înălţime maxim propus este maxim P+2

- H max. = 18m

-nelimitat pentru instalatii tehnologice

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifica zonei

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

- modul de executare a acoperisului va fi cu sarpanta tip terasa sau in 2 ape cu invelitoarea din tabla sau isopanel in culori mate, nestridente;

- se interzic excesele ornamentale la : acoperisuri , fatade ( gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda sau piatra, gresie colorata)

- tamplarie va fi din Aluminiu sau PVC —culoare nuante mate cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa : 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 =50% şi C.U.T. maxim = 1,5

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Plarcajele vor fi normate conform legii in functie de activitatea desfasurata in incinta.

Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafata de teren din intravilan.

Spatii verzi - Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inerbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

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 protecţiei vizuale la aliniament cu H max.=2m

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor, cu înălţimea de maxim 2,2 m .

**- UTR N1b-2 S.C. SUPERMARKET LA COCOS S.R.L. , S.C. OMV PETROM S.A**

**-ZONA IS- INSTITUTII SI SERVICII**

**CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL**

**UNITĂŢILOR FUNCŢIONALE COMPONENTE**

**4.1. Zona IS- INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE de INTERES GENERAL**

a) Generalităţi

a.1. Funcţiunea dominantă

- institutii si servicii

a.2. Funcţiunile complementare admise

- Circulaţie rutieră, spaţii parcare

- Spaţii verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- spatii comerciale, spatii administrative aferente acestora

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de vecinatati si fata de căile principale de comunicaţie.

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban

b.2. Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie in zona de protectie a conductei de termoficare fara obtinerea avizului admnistratorului acesteia

* Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie avizata
* Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei

b.3. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deşeurilor, altele decât cele aferente magazinului

-nu sunt permise panouri publicitare pentru alte societati comerciale

**c) Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**c.1.REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

c.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

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

c.1.2. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Aliniamentul va fi conform plansei de Reglementari Urbanistice, pe limita proprietatii

c.1.2.1. Amplasarea fata de aliniament

Retragerea fata de aliniamentul la B-dul Republicii este de minim 5m, respectiv la str. Poligonului de minim 6m.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerea minimă 2, respectiv 3 m, respectiv 5 m retrageri fata de limitele laterale si posterioara conform plansei de Reglementari urbanistice

-distanta intre constructii situate pe acelasi lot 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 auto se va asigura din B-dul Republicii si str. Poligonului conform solutiei avizate in comisia de specialitate.

c.2.2. Accese pietonale

- se va amenaja acces pietonal din B-dul Republicii si str. Poligonului

Incinta va fi sistematizata cu alei pietonale cu latime de minim 1m

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

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

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

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

-Este obligatorie refacerea bransamentelor la apa din domeniul public inaintea demararii investitiei

-Proprietarul este obligat sa se branseze la reteaua de canalizare a localitatii, fara asigurarea de sisteme alternative individuale

c.3.3. Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Retea de gaze existenta MP PE 90 pe B-dul Republicii si MP PE 125 / MP OL 411 pe str. Poligonului

Retea electrica existenta LES 6kV pe B-dul Republicii si str. Poligonului

Retea de apa si canalizare pe B-dul Republicii si str. Poligonului

Retea de telefonizare pe strada pe B-dul Republicii si str. Poligonului

**c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

c.4.1. Parcelarea

- Nu se propune divizarea terenului

c.4.2. Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- regimul de înălţime maxim admis este maxim P+2

- H maxim =18m;

c.4.3. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public, iar autorizarea constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii lor, nu depreciază aspectul si valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, în zona centrală autorizându-se numai finisaje de o calitate deosebită.

-se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare

-Peretii exteriori vor fi obligatoriu din zidarie, exceptie facand zonele vitrate specifice spatiilor comerciale

- constructiile se vor realize numai din materiale durabile cu finisaje de calitate

- se interzic excesele ornamentale Ia : acoperisuri , fatade ( gen balustrii, cariatide, placari cu finisaje stridente - sparturi oglinda, gresie colorata)

- tamplarie : PVC sau aluminiu —culoare nuante gri sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,

- paleta coloristica admisa la fatade: alb, gri , crem cu accente coloristice de maxim 5% din fatade

c.4.4 - Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = 50% şi C.U.T. maxim = 1,5

**c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Plarcajele vor fi normate conform legii in functie de activitatea normata in incinta.

- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevãzute locuri de parcare pentru clienţi, dupã cum urmeazã:  
  - un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru unitãţi de pana la 400 mp;  
  - un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru unitãţi de 400 ~ 600 m2;  
  - un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 ~ 2.000 m2;  
 - La acestea se vor adauga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii

c.5.2. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafaţa totală a terenului destinat construcţiei respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcţiilor din sfera institutiilor si serviciilor, acest procent va fi de minim 10%.Suplimentar se va/vor realiza si o terasa/terase inierbate.

Spatii verzi : - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inerbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice cu Hmax=1,8m;

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor, cu înălţimea de maxim 2,0 m.

Intocmit

ARH. BOGDAN GEORGESCU