

Nr. proiect

14960/04.08.2020

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

„PUZ SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE, DIN ZONA PERDEA DE PROTECȚIE ÎN ZONA INDUSTRIALĂ (UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE) PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI <MODERNIZAREA STAȚIEI DE TRATARE MECANO-BIOLOGICĂ A DEȘEURILOR PLOIEȘTI, PRIN CONSTRUIRE LINIE PRODUCERE SRF, ÎN VEDEREA OBTINERII ENERGIEI DIN DEȘEURI>”

VOLUMUL 2



Beneficiar:

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Master Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian

Exemplar:

1



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ „ Schimbare parțială destinație teren, din zona perdea de protecție în zona industrială (unități industriale / depozitare) pentru realizarea obiectivului <Modernizarea stației de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești, prin construire linie producere SRF, în vederea obținerii energiei din deșeuri>”

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.1. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- 1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- 1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- 1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *O.U.G. 195/1995 privind protecția mediului, completată și modificată;*
- *O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea nr.106/1996 privind protecția civilă*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal PUZ „Schimbare parțială destinație teren, din zona perdea de protecție în zona industrială (unități industriale / depozitare) pentru realizarea obiectivului <Modernizarea stației de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești, prin construire linie producere SRF, în vederea obținerii energiei din deșeuri>” se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră întreruptă în Planul de Reglementări (NC 145874) care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- La nord – drum pietruit acces carosabil;
- La est – Stație de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești și Dalas Oil SRL;
- La sud – Stație de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești;
- La vest – drum pietruit acces carosabil.

Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al Municipiului Ploiești, aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 și H.C.L. nr. 382/2009 și PUZ – Schimbare de destinație teren din zona Tea (tehnic-edilitare și culturi agricole) și zona PPr (plantație de protecție) în zona Id (unități industriale/depozitare) pentru construire obiectiv “Stație de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești” din cadrul proiectului “Sistem de management integrat al deșeurilor în județul Prahova”, aprobat prin H.C.L. nr. 547/21.12.2011, prelungit prin H.C.L. nr. 81/31.03.2017 și modificat prin H.C.L. nr. 346/29.09.2017, și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale.

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.4. Condiții de aplicare

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente *terenului ce a generat P.U.Z* (zona delimitată cu linie albastră întreruptă pe planșa de reglementări), dar incluse în perimetrul studiat (zona delimitată cu linie roșie întreruptă pe planșa de reglementări), au fost preluate și detaliate acolo unde a fost cazul, prevederile conținute în R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului Ploiești, aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 și H.C.L. nr. 382/2009 și PUZ – Schimbare de destinație teren din zona Tea (tehnic-edilitare și culturi agricole) și zona PPr (plantație de protecție) în zona Id (unități industriale/depozitare) pentru construire obiectiv “Stație de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești” din cadrul proiectului “Sistem de management integrat al deșeurilor în județul Prahova”, aprobat prin H.C.L. nr. 547/21.12.2011, prelungit prin H.C.L. nr. 81/31.03.2017 și modificat prin H.C.L. nr. 346/29.09.2017.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în limitele terenului ce a generat PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe

oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementarilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistic a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

1.5. Derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări ,aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Ploiești și a Direcției tehnice din cadrul Consiliului Județean Ploiești.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Terenul ce a generat PUZ, conform CF nr. 145874 are o suprafață totală de 40.051mp și este neproductiv, conform categoriei de folosință actuală.

Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibil care prin ardere pot produce perdele de fum. Astfel se preferă folosirea instalațiilor de încălzire electrice sau care folosesc gaz metan.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin

contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare. Acestea vor fi amplasate subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajările aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate (stație de tratare mecano-biologică a deșeurilor cu linie de producere SRF) sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier în incintă va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism*.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

b) Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

Așezarea noilor clădiri se va face uniform, retrase cu minimum 4m de la limitele cadastrale (limitele de împrejmuire).

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privată și domeniul public – limita cadastrală.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

c) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)
- Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Autorizarea excutării 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.

Accesul carosabil și pietonal se va face din aleea carosabilă locală existentă aflată la limita de vest a terenului. Un alt acces carosabil și pietonal se poate realiza pe aceeași alea carosabilă locală existentă, de pe latura de nord a terenului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în spații special amenajate, respectându-se prevederile Regulamentului General de Urbanism. Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor existente (Stație de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești) și propuse. Se va propune parcare autovehiculelor în spații special amenajate (garaje, parcuri) numai în incinta imobilului. Soluția finală de parcare se va realiza la faza de proiectare a obiectivului propus.

Profilul transversal al circulațiilor interioare va fi stabilit în funcție de necesitățile de funcționare ale funcțiunii propuse.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau a posibilității amenajării de fose septice și bazine etanș.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se propune realizarea de platforme de depozitare selective a deșeurilor amplasate la o distanță de minim 15m de fațadele clădirilor de pe teren.

2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare general, normelor specifice în vigoare.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea demisolurilor.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) La calcularea numărului necesar a locurilor de parcare se va ține cont de *anexa nr.5 la Regulamentul General de Urbanism*;
- b) Se va asigura o suprafață de minim 27% spațiu verde amenajat;
- c) Deasupra construcțiilor subterane – garaje, spații tehnice, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice;

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban, caracterului amenajărilor peisagistice, ținând cont de caracterul funcțiunii și a stilului arhitectural propus la faza de proiectare a investiției.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejurimile:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2m, gardurile pot avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace dublate de gard viu sau exclusiv din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m.

Porțile împrejurimilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform PUG Municipiul Ploiești aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 și H.C.L. nr. 382/2009:
 - intravilan – UTR E7i: zonă plantație de protecție - Ppr
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:
 - UTR E71: Id – zonă unități industriale și depozitare.
 - UTR E72: Ppr – zona plantație de protecție

3.1. Unități și subunități funcționale:

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenului ce a generat PUZ în două **Unități Teritoriale de Referință**:

- UTR E71 – Id – funcț. dominantă: zona unități industriale și depozitare (supr. de 21604 mp)
- UTR E72 – Ppr – funcț. dominantă: zona perdele de protecție (supr. de 18447 mp)

UTR	Fct. dominantă	POT	CUT	Rhmax	Sp. verzi
UTR E71	Zona unități industriale și depozitare	max70%	max1,4	P+1 (15m)	min 20%
UTR E72	Zona perdele de protecție	max10%	max0,1	P	min 90%

CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Id	Zonă unități industriale și depozitare
-----------	---

Generalități: Caracterul zonei

Planul urbanistic zonal pentru terenul ce a generat prezentul PUZ va schimba funcțiunea de zonă de plantații de protecție regăsită în PUG în funcțiunea de zona industrială pe o suprafață de 21604mp.

Obiectivul de investiții urmărește elaborarea unei soluții de organizare urbanistică prin realizarea unei noi linii de producere SRF pentru Stația de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești, în vederea obținerii energiei din deșeuri.

Unitățile teritoriale de referință care conțin zona industrială:

- **U.T.R. E71 – Id**

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- stației de tratare mecano-biologică a deșeurilor;

- construire linie producere SRF;
- Depozitare en-gros;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare, depozitare și întreținere;
- construcții aferente echipării edilitare;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;
- mobilier urban, exclusiv fântâni arteziene.

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite completarea cu mici dotări pentru comerț alimentar în incintă;

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități care pot provoca degradarea aleilor și distrugerea vegetației de-a lungul acestora sau a celei perimetrale;
- Locuințe sau spații de locuit;
- construcții pentru unități de cazare – hoteluri, hosteluri;
- parcaje la subsol/demisol;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzic orice intervenții de natură să contravină cu statutul zonei.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUN):

- Nu se propun parcelări sau comasari de parcele.

ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul parcelelor cu frontul la drumurile existente prin prezentul P.U.Z., pentru crearea unui nou front coerent construit, este obligatorie retragerea clădirilor față de aliniament în funcție de categoria de stradă astfel:
 - Drum local de acces: -retragere de 4m față de limita de proprietate.
 - DN1A: -retragere de 30m față de limita carosabilului

ART.6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Clădirile se vor amplasa de regulă pe parcelă izolat;
- Se interzice construirea pe limitele parcelei fără o retragere de **minim 4m** față de limita de proprietate;

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre ce nu asigură luminarea unor încăperi de birouri, fie pentru activități ce necesită lumină naturală.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Numărul și configurația acceselor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART.9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de plasare și detaliile de proiectare

se vor asigura în conformitate cu Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism cât și conform Normativului P 132-92, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul de înălțime **maxim** propus la cornișă este de **15m** respectiv **P+1**;

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;
- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă
- Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate numai pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un puț forat.

- Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere se va face într-un bazin etanș vidanjabil.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane. Deversarea apelor pluviale provenite de pe circulațiile din incintă și de pe platformele de depozitare și colectare a deșeurilor se recomandă a se face în rețeaua proprie de canalizare, dar nu înainte ca aceste ape să fie trecute printr-un separator de grăsimi pentru mai apoi să fie colectate într-un rezervor de retenție.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un bransament la rețeaua existentă. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular cât și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale.

- Gaze

Nu este cazul.

- Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, pe platforme betonate, împrejmuite și acoperite.

Platformele de depozitare a deșeurilor se vor îngrădi corespunzător și vor fi dublate de un gard viu pentru a îmbunătăți imaginea estetică.

Aceste platforme se vor dimensiona corespunzător și se vor amplasa la o distanță de minim 15m față de fațadele clădirilor, astfel încât să asigure accesul ușor al autovehiculelor de colectare.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum „grădini de fațadă” unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile atâta timp cât nu stânjenesc activitatea obiectivului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura o suprafață de **minim 27% spații verzi** (spații amenajate cu plantații, amenajări specifice, libere de construcții);
- Parcajele la sol se propun a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și al funcțiunii propuse.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2m, gardurile pot avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace dublate de gard viu sau exclusiv din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m.
- Se interzice vopsirea în culor stridente și strălucitoare a împrejuririlor;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

POT maxim = 70%

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

CUT maxim = 1,4

Ppr	Zonă plantații de protecție
------------	------------------------------------

Generalități: Caracterul zonei

Obiectivul de investiții urmărește elaborarea unei soluții de organizare urbanistică prin realizarea unei noi linii de producere SRF pentru Stația de tratare mecano-biologică a deșeurilor Ploiești, în vederea obținerii energiei din deșeuri.

Planul urbanistic zonal pentru terenul ce a generat prezentul PUZ va schimba funcțiunea de zonă de plantații de protecție regăsită în PUG în funcțiunea de zona industrială pe o suprafață de 21604mp. Restul suprafeței de 18447mp existenți vor rămâne ca zona de plantații de protecție (perdele de protecție).

Unitățile teritoriale de referință care conțin zona plantații de protecție:

- **U.T.R. E72 – Ppr**

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- masive vegetale plantate din arbori și arbuști cu rol estetic și de ameliorare a climatului;
- culoare verzi de protecție față de infrastructura tehnică;
- peluze, spații gazonate sau amenajate cu flori de câmp;
- oglinzi de apă;

- construcții aferente echipării edilitare;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, și căi de acces pietonale și carosabile;
- spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;
- mobilier urban, exclusiv fântâni arteziene.

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite completarea cu trasee de biciclete cu condiția ca acestea să fie separate de traseele carosabile sau pietonale;
- Se admite completarea cu terenuri sportive descoperite cu condiția ca acestea să fie amenajate la o distanță de minim 15m față de construcțiile industriale și de depozitare propuse prin prezentul PUZ;
- Se admite completarea cu chioșcuri, foișoare cu condiția ca acestea să fie realizate din material lemnos.

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Activități care pot provoca degradarea aleilor și distrugerea vegetației de-a lungul acestora sau a celei perimetrale;
- Locuințe sau spații de locuit;
- construcții pentru unități de cazare – hoteluri, hosteluri;
- parcaje la subsol/demisol;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Unități industriale, agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzic orice intervenții de natură să contravină cu statutul zonei.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUN):

- Nu se propun parcelări sau comasari de parcele.

ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor este definită ca fiind linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care în cazul prezentului regulament este retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este „non aedificandi”, cu excepția împrejurimilor, accesurilor carosabile și pietonale, a parcărilor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament;
- În cazul parcelelor cu frontul la drumurile existente prin prezentul P.U.Z., pentru crearea unui nou front coerent construit, este obligatorie retragerea alinierii clădirilor față de aliniament în funcție de categoria de stradă astfel:
 - Drumuri publice: -retrageri de 3m față de limita de proprietate.

ART.6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Clădirile se vor amplasa de regulă pe parcelă izolat;
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei fără o retragere de **minim 4m** față de limita de proprietate;

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la ¼ din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Numărul și configurația acceselor se va încadra în prevederile Anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism;

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Toate parcajele vor fi înconjurate cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de plasare și detaliile de proiectare

se vor asigura în conformitate cu Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism cât și conform Normativului P 132-92, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Regimul de înălțime **maxim** propus la cornișă este de **5m** respectiv **P**;

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;
- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă
- Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate numai pentru interior și a materialelor de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.);

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un puț forat.

- Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere se va face într-un bazin etanș vidanjabil.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane. Deversarea apelor pluviale provenite de pe circulațiile din incintă și de pe platformele de depozitare și colectare a deșeurilor se recomandă a se face în rețeaua proprie de canalizare, dar nu înainte ca aceste ape să fie trecute printr-un separator de grăsimi pentru mai apoi să fie colectate într-un rezervor de retenție.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un bransament la rețeaua existentă. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate consumului particular cât și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale.

- Gaze

Nu este cazul.

- Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, pe platforme betonate, împrejmuite și acoperite.

Platformele de depozitare a deșeurilor se vor îngrădi corespunzător și vor fi dublate de un gard viu pentru a îmbunătăți imaginea estetică.

Aceste platforme se vor dimensiona corespunzător și se vor amplasa la o distanță de minim 15m față de fațadele clădirilor, astfel încât să asigure accesul ușor al autovehiculelor de colectare.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate precum „grădini de fațadă” unde nu se vor permite instalarea de panouri publicitare dar se pot amenaja cu plantații, mobilier urban, circulații pietonale, circulații ocazional carosabile atâta timp cât nu stânjenesc activitatea obiectivului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesare pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura o suprafață de **minim 90% spații verzi** (spații amenajate cu plantații, amenajări specifice, libere de construcții);
- Parcajele la sol se propun a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și al funcțiunii propuse.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2m, gardurile pot avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace dublate de gard viu sau exclusiv din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca

streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

POT maxim = 10% (cf. legii 24/ 2007)

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

CUT maxim = 0,9

întocmit,
master urbanist-peisagist Răscol Mihail Cristian

