

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN  
ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA  
PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE  
INTERES GENERAL**

**Piata 1 Decembrie 1918 , nr. 1,  
lot XII/1 si lot VI/3  
PLOIESTI**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## CUPRINS

### I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

3. CONDITII DE APLICARE

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

5.DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE , SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

## **I. PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul parcelei studiate în prezentul PUZ, parcela ce cuprinde terenuri aflate în proprietatea privată a SC PIK Development Impex SRL.

**Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele parcelei cu suprafața de 11 404 mp delimitată în partea desenată a documentației. Limitele acestei parcele sunt următoarele:**

**la nord-est** - drum betonat, (nr. Cad. 134944) drum de incintă a fostei uzine Upetrom 1 Mai, cu o lățime a părții carosabile de 6,50 m (în prezent nefuncțional, deoarece vechea trecere prevăzută pe sub calea ferată nu mai este utilizată, având o înălțime prea mică).

**la sud-est și sud-vest** - teren ce aparține Societății Naționale de Cai Ferate Române (SNCFR) (nr. Cad. 135099)

**la nord-vest și sud-vest** drum local de incintă, (nr. Cad. 133548) identificat ca lot XIII/2 și lot VI/2, având o lățime a părții carosabile de aproximativ 14m.

### **2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

**2.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zonele funcționale propuse.

Suportul grafic pentru acestea îl constituie **plansa 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**

### **3. CONDITII DE APLICARE**

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare (Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), hotărâri de guvern, hotărâri ale consiliului local, etc.) și le detaliază.

**3.2.** Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri

Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

#### **4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

**4.1.** Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

- condiții dificile de fundare
- dimensiuni sau forme ale parcelelor studiate care vor fi modificate în viitor prin Hotărâre de Consiliu Local
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor sunt posibile pe baza unor Planuri urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în prezentul PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

#### **5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE**

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele **ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE**:

#### **IS – ZONA INSTITUTII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

## **IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

### **SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art.1 UTILIZARI ADMISE**

- Institutii si servicii publice
- Unitati comerciale de interes local si municipal cu produse de larg consum, alimentar si nealimentar
- Sedii administrative
- Cladiri si spatii de birouri
- Spatii si hale de depozitare
- Echipamente aferente activitatilor comerciale
- Echipamente aferente stingerii incendiilor
- Platforme de depozitare
- Elemente de infrastructura tehnico-edilitara
- Parcaje si rampe de acces
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Imprejmuiri

#### **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Elemente de infrastructura tehnico edilitara necesare functionarii noilor investitii cu conditia neafectarii mediului natural si a infrastructurii feroviare

#### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE**

- Orice activitate ce ar putea afecta sanatatea oamenilor

ZABTEN CONSULTING

## SECȚIUNEA II

### CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

#### **Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme dimensiuni).**

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- suprafața minimă de teren este de 1000mp, cu un front la drumul local de acces de minimum 30,00m.

#### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT SI FATA DE ARTERELE MAJORE DE CIRCULAȚIE**

**Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între drumul local de incintă existent, și limita parcelei aflate în proprietatea inițiatorului acestei documentații (SC PIK Development Impex SRL)**

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni de servicii de interes general se vor amplasa retrase de la aliniament cu 7,00m, conform planșei nr. 3 Reglementări Urbanistice

#### **Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat sau cuplat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 4,00m și față de limitele posterioare cu 15,50m ( 20m față de axul liniei ferate).

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

#### **Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau un drum local de incintă
- va fi amenajat accese carosabile separate pentru aprovizionare și pentru public.

- accesele carosabile pentru public vor avea o latime de minimum 6,00m astfel incat sa fie asigurate doua sensuri de circulatie
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

#### **Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri avand capacitati dimensionate in conformitate cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996
- pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut se recomanda ca parcajele la sol sa fie amenajate in limita posibilitatilor din pavele de beton inierbate si sa fie

prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

#### **Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înaltimea maxima admisa a constructiilor va fi de P+2 (regimul de înaltime existent)
  - H maxim cornisa = 12,50m
  - H maxim coama = 15,00m

Înălțimile maxime admise vor fi masurate de la nivelul cotei terenului amenajat.

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul exterior al clădirilor va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” si „eleganta”;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de buna calitate;
- se interzice folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si de asemenea se interzice folosirea unor materiale de constructie precare (tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

#### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul noilor constructii dar si iluminatului public precum si rețelele de telecomunicatii se recomanda a fi amplasate in subteran
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- vor fi prevazute amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor re folosibile;

#### **Art. 13 – SPAȚII PLANTATE**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- zonele amenajate ca spatiu verde vor ocupa un procent de minimum 10% din totalul parcelei;
- se recomanda amenajarea parcarilor cu dale de beton inierbate precum si amenajarea teraselor necirculabile ca terase verzi

#### **Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorativ si o inaltime de maximum 2.00m.
- pentru celelalte laturi ale parcelei gardul va putea avea inaltimea de max. 3,00m si va fi transparent
- pentru latura posterioara adiacenta zonei ocupate de circulatiile feroviare se vor mentine imprejuririle existente
- toate imprejuririle se recomanda a fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20m catre zonele de circulatie pietonala, permitand astfel vizibilitatea catre interiorul parcelelor.



**SECȚIUNEA III:  
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 50%**

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,0mp intră în suprafața construită. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc.

**Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim =1**

- Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața parcelei.

În calculul suprafeței construite desfasurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

Intocmit ,  
Urb. VLADIMIR CAZAN