



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL (ZONA ST. 284.000 mp)**
- Amplasament: **Municipiul Ploiești, strada Pompelor, nr.7, NC 147360, NC 147648, NC 147649, NC 147360, NC 147361, NC 147238, jud. Prahova**
- Beneficiari: **S.C. BAUPARK S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu



CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei studiate în cadrul PUZ, zona delimitata conform Avizului de Oportunitate aprobat.

2. Corelări cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinații

3. Condiții 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 și le detaliază. Prezentul regulament respectă prevederile punctului de vedere Avizului de Oportunitate aprobat de primarul municipiului Ploiesti, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximi prevăzute prin acestea.

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 Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximi, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare

ORDIN nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N16.08.2007 (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000



Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism

OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului - actualizata la 3.12.2008;

Ordonanta de urgenta nr. 114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;

Legea Nr.70 din 28.03.2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale.

6.Zone si subzone funcționale - UTR E-18A

- Zona mixta IS/ID-Institutii si Servicii si unitati industriale si depozite
- Zona CCr-cai de comunicatie rutiera;
- Zona SP-Spatii verzi, agrement si sport

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

IS/ID- ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- unități industriale nepoluante, logistice si de depozitare,
- sedii de firme,
- servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale,
- showroom,
- puncte de desfacere a produselor fabricate, spatii comerciale (magazine, supermagazine, hypermagazine)
- spatii verzi amenajate,
- drumuri de incintă, parcaje, utilaje, autobaza,
- firme luminoase si benere/panouri publicitare,
- retele tehnico-edilitare,
- autobaze de transport,



- service-uri si spalatorii auto
- spatii expozitionale in cladiri si in aer liber,
- sali de conferinte, sali de training,
- formare profesională
- poli tehnologici, de cercetare
- unitati reconversie profesionala,
- incubatoare de afaceri,
- spatii muzeale in cladiri si in aer liber,
- hoteluri si alimentatie publica.

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- statii de distributii carburanti cu conditia asigurarii zonei de protectie sanitara conform OMS 119/2014 (50m fata de zona de locuinte), instalatii și echipamente pentru producerea de energie electrică (panouri solare montate pe acoperisul cladirilor) conform reglementarilor Lg.185/2013)

- toate utilizarile de la Art. 1 cu conditia elaborarii unui studiu Geotehnic aprofundat verificat Af.

- orice utilizare de la Art.1 cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă

- dotări sociale, sportive si de agrement doar pentru angajati

- orice constructie in zonele de protectie a CF, retelei de energie electrica si a infrastructurii Petrotrans, doar cu obtinerea prealabila a avizului favorabil din partea administratorului acestora

- dotari sanitare pentru deservirea unitatilor industriale cu respectarea OMS 119/2014

- toate lucrarile de la Art. 1 cu conditia respectarii Legii nr. 278/2013 – privind emisiile industriale.

- panouri publicitare cu conditia amplasarii acestora la minim 20m fata de intersectii

Art.3 –INTERDICTII TEMPORARE

-este interzisa receptie constructiilor fara asigurarea in prealabil a echiparii edilitare propuse

Art.4 –UTILIZĂRI INTERZISE

- unități industriale și de depozitare poluante , activități care presupun depozitarea unor cantități însemnate de materiale toxice sau inflamabile sau cu risc de explozie

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni (ex. locuințe, dotări sociale, agrement, etc.)

- orice fel de construcții în zonele de protecție a drumurilor, rețelelor, canalelor, etc., conform avizelor

- amplasarea către drumurile publice a unor construcții sau activități cu aspect dezagreabil

Art.5 –INTERDICTII DEFINITIVE

- Agrement, terenuri de sport, relaxare, (role, tenis) pentru utilizatori externi

- Construcții pentru stocarea și depozitarea de materiale periculoase;



- Activitati industriale si depozitare cu risc tehnologic si poluante

SECTIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.6.- ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- Pentru toate categoriile de constructii administrative se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.
- Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.
- orientarea panourilor solare, conform proiectului de specialitate
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :
 - Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
 - Asigurarea iluminatului natural
 - Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Art.7.-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- în cazul parcelărilor este recomandat ca parcela să aibă minim 1500 mp și un front la stradă sau drum de incintă de minim 15m.

Art.8.-AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- Aliniamentul va respecta profilul b-b la drum propus de minim 4,5 m din ax.

Art.9.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul nou propus va fi de 5 m si la cladirile existente , exceptie facand zona invecinata cu CF unde retragerea va fi de 20m

Art.10.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

- Retragerile laterale si posterioare pentru loturile astfel constituite vor fi de minim 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice

Art.11.-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCTIILOR

- P+2-4 - Hmax 25m pentru constructii si 50 m pentru utilaje, iar pentru instalatii tehnologice nelimitat
- nu se recomanda realizarea de cladiri cu subsol utilizabil.



Art.12.-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 ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

-aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”

-se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

-se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

-se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- acoperisuri tip terasa

Art.13.- ACCESE CAROSABILE

- accesele în incinte vor avea minim 6m lățime; se va asigura accesul auto pe cel puțin 2 laturi ale construcțiilor(pt.autovehicule de stingere a incendiilor)

- nu se permite construirea până la amenajarea acceselor în incinta, și până la obținerea autorizației de construire.

Art.14.- ACCESE PIETONALE

- se va face din drumurile deja existente care vor fi modernizate sau din cele nou propuse.

- accesele pietonale vor trebui să asigure atât intrarea personalului cât și accesul vizitatorilor, clienților, etc.

Art.15.-SPAȚII DE PARCARE

Construcții administrative

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevăzute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

* activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.



Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

* un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Art.16.- RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

În zona studiată există rețele tehnico-edilitare de distribuție apă, telecomunicații, electrice, gaze la care să se poată racorda/branșa viitorii consumatori;

Art.17.- REALIZAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE

-Nu se pot receptiona constructii fara asigurarea prealabila a utilitatilor

Realizarea de rețele edilitare

-cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011 privind modul subteran de realizare a acestora

În planșa nr. 4 REGLEMENTĂRI EDILITARE se propun următoarele rețele ce urmează a fi realizate pentru facilitarea racordărilor/branșărilor obiectivelor ce se vor autoriza în zonă.

- Alimentare cu apă potabilă din sursa proprie – put apă forat;
- Canalizare menajeră si microstatie de epurare tip, capsulata si de epurare totala;
- Alimentare cu energie electrică;
- Rețea de telecomunicații;
- Rețea de televiziune prin cablu;
- Se vor autoriza acele obiective care au în scenariile de echipare edilitară soluții

comune, prin cooperare și nu de sine stătătoare.

Art.18.-SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

-minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi și minim 25% la hoteluri

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

-se vor amenaja gradini de fatada in spatiul dintre regimul de aliniere si aliniament.

Art.19.-ÎMPREJMUIRI

-gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,2 m pe laterale si posterior, imprejmuirea stradala putand avea maxim 1,8m , transparente cu maxim 0,6m soclu dublate de gard viu.



SECTIUNEA III

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max - 70%

Art.21.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max - 1,8

Ccr- CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.-UTILIZĂRI ADMISE

- drumuri de incintă rețele, echipamente si dotari tehnico-edilitare, mobilier urban , trotuare, spatii verzi, perdele de protectie aferente drumurilor

Art.2.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

-orice constructie in zonele de protectie a CF, a LEA 20kV si infrastructurii Petrotrans, doar cu obtinerea prealabila a avizului favorabil din partea administratorului

Art.3–INTERDICTII TEMPORARE

- orice constructii in zonele propuse pentru trecerea in domeniul public, pentru amenajare drum.

Art.4 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de constructii cu excepția celor de la art.1
- se interzice amenajarea altor drumuri de acces din DN1A in incinta Parcului Industrial inafara de cele propuse prin PUZ.

Art.5 –INTERDICTII DEFINITIVE

- oricare altă construcție/amenajare decât cele numerotate la art. 1;
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

SECTIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.6.-ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

-nu e cazul

Art.7.-AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

-nu e cazul

Art.8.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Aliniamentul se va retrage la minim 4.5m din ax conform profil b-b

Art.9.-AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- nu e cazul

Art.10.- ACCESE CAROSABILE

- accesul in incinte se va realiza conform solutiei din PUZ
-Prospectul drumurilor publice si de incinta propuse in PUZ sunt urmatoarele:



Prospect Drum de incinta – b-b-9m intre aliniamente, compusi din 2x3.5m-parte carosabila 2x1,0m-trotuare

Prospect str.Pompelor – A-A-10m intre aliniamente, compusi din 2x3,5 parte carosabila, 2x1,5-trotuare

Art.11.- ACCESE PIETONALE

- accesele pietonale atât pentru locatari cât și cele pentru vizitatori se vor putea autoriza și din circulația pietonală – promenadă propusă pe partea dinspre loturile construite.

- trouarele – accesul major spre zonă poate fi agrementate cu mobilier urban.

Art.12.- ÎMPREJMUIRI

-gardurile vor fi tratate conform prevederilor specifice zonelor functionale cu care se invecineaza.

Art.13 - RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi evacuate prin rigole deschise către canalizarea pluvială;

- atât carosabilul cât și circulația pietonală vor avea asigurate iluminatul pe timp de noapte din rețeaua electrică montată în acest scop.

Art.14 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- se vor autoriza numai acele lucrări de drumuri care îndeplinesc condițiile de traversare/supratraversare a rețelelor din zonă.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max--%

Art.16.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max--

-SP -ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT

Art.1. Utilizări permise

- culturi pomicole si decorative in aer liber
- rețele tehnico-edilitare
- accese auto si pietonale

Art.2. Utilizări permise cu condiții

- orice cultura pomicola cu respectarea distantelor de amplasare conform Codului Civil

Art.3. Utilizari interzise :

Orice alta constructive decat cele permise

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.4 Orientarea față de punctele cardinale

-

Art.5.- Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul se va realize la 4,5m din axul drumului nou propus



Art.6.-Amplasarea fata de aliniament

-Vegetatia medie si inalta se va amplasa cu respectarea Codului Civil

Art.7. Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform Codului Civil

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.8.Accese carosabile

- Accesul se poate asigura din drum nou propus

Art.9 Accese pietonale -

- Accesul se va asigura din drum nou propus, al carui pietonal trebuie sa aiba latimea de 1m

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Art.10 Racordarea la rețelele 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.

Art.11 Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Art.12 Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

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

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

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCTIILOR

Art.13. Parcelarea

- Dezmembrarea terenului aferent zonei functionale se poate face in conditiile de la zona IS/ID terenul urmand a face parte dintr-un lot cu specificatiile prevazute.

Art.14 Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-

Art.15. Aspectul exterior al construcțiilor - 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

-

Art.16 Indicatorii urbanistici maximali propusi -

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.17. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Nu se vor asigura parcaje pe aceasta zona

Art.18. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, care precizează că, în cazul construcțiilor industriale, acest procent va fi de minim 90%,

Art.19 Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejurirea stradala va putea avea maxim 1,8m , transparenta cu maxim 0,6m soclu dublate de gard viu.

Î N T O C M I T

Arh. BOGDAN GEORGESCU