

# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

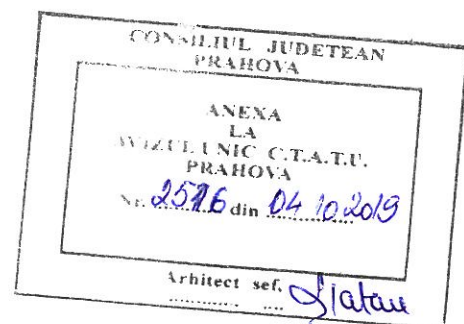
## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (3066 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE”(Sstud = 4577 mp)  
comuna CEPTURA, sat CEPTURA DE JOS, DJ 102 K (km 8+820 stg.); T 35, A 1310, 1311

Proiect nr. 40 / iulie 2019

BENEFICIAR :  
COMUNA CEPTURA

ELABORATOR (PROIECTANT)  
SC ARHIZANEPLAN SRL  
str. Rudului nr. 76, Ploiești  
arh. Andreea Aluchi



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (3066 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE”(Sstud = 4577 mp)

- Amplasament : com. CEPTURA, sat CEPTURA DE JOS, DJ 102 K (km 8+820 stg); T 35, A 1310, 1311

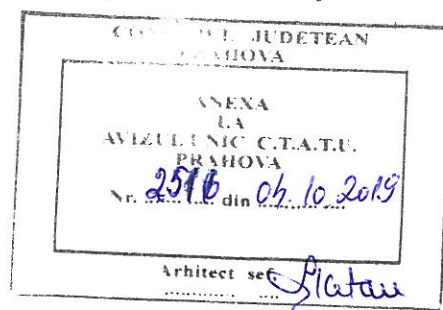
#### I. DISPOZITII GENERALE

##### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreaga parcelă ce face obiectul PUZ – **UTR nr. 1E.1**
- Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat – **UTR nr. 1E.1**
- Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ – **UTR nr. 1E.1**
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – **UTR nr. 1E.1** - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o documentația inițială.

##### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- 2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și compl. ulterioare
  - **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
  - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
  - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
  - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
  - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
  - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare



2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu PUZ :

- Suport topografic pentru PUZ sc. 1 : 500 (SC AERIAL CAD SOLUTIONS SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Ceptura, aprobat prin HCL nr. 23/22.12.1999 și nr.10/04.05.2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 38/29.08.2012
- Informații din certificatul de urbanism nr. 69/25.06.2019 eliberat de primăria com. Ceptura cu aviz CJPh
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – **UTR nr. 1E.1**

Prezenta documentație are ca obiect schimbarea destinației terenului (3066 mp) din zonă locuințe și funcțiuni complementare în „zonă unități industriale și depozite” în vederea amplasării unei hale pentru depozitare ambalaje și sticle îmbuteliate și antrepozit fiscal, ca anexă a unității de producție SC CRAMA CEPTURA SRL (situată la cca 200 m spre est).

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în **UTR nr. 1E.1**

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – depozitare ambalaje (sticle, lăzi, cutii) pentru livrarea și transportul vinurilor produse de către firma SC CRAMA CEPTURA SRL, precum și antrepozit fiscal pentru controlul băuturilor alcoolice - nu este de natură să afecteze integritatea mediului.

4.2. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

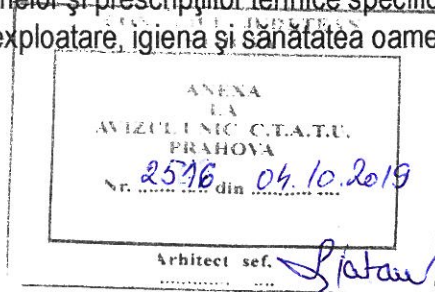
### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse necesare funcțiunii de bază, cu respectarea recomandărilor :

- construcțiile se vor funda pe stratul de argilă prăfoasă, la adâncimea de minim 1,10 m
- în zona Forajului 2 adâncimea fundațiilor trebuie să depășească grosimea stratului vegetal (2,0 m)
- săpăturile se vor executa în ritm alert într-o perioadă lipsită de precipitații (în nici un caz pe vreme de iarnă) și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat
- ultimul strat de pământ de pe fundul săpăturii (cca 20 cm) va fi evacuat imediat înainte de turnarea nisipului / betonului

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice aprofundate bazate pe foraje geotehnice și verificate Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.



5.3. Referitor expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU și condițiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

III. ZONAREA FUNCIONALĂ

„ID” – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITE  
„CCI” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„ID” – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITE

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- depozite nepoluante (industrie alimentară profil vinicol)

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- comerț
- anexe aferente
- circulații
- utilități
- zone verzi

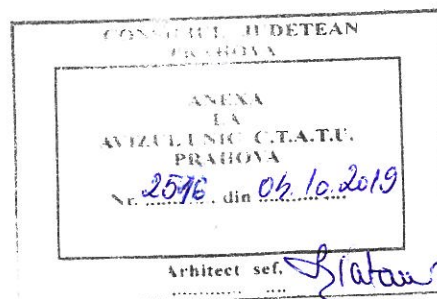
## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- depozit ambalaje și produse finite (sticle vin îmbuteliate)
- antrepozit fiscal
- birouri, anexe sociale pentru personal
- mic spațiu comercial de prezentare și desfacere a vinurilor produse (vărsat, îmbuteliat)
- anexe (CT, depozit deșeuri ambalaje, etc.)
- rețele tehnico – edilitare aferente funcțiunilor propuse
- alei carosabile și pietonale, parcări, platforme (depozitare, încărcare/descărcare)
- spații verzi decorative și plantații de protecție
- împrejurimi
- panouri publicitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la articolul anterior cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare



**Art. 6 - Utilizări interzise**

- obiective care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- amplasarea construcțiilor cu alte destinații (locuințe, dotări social – culturale, industrie poluantă, unități zootehnice, depozite deșeuri, unități de transporturi, etc.)

**Art. 7 - Interdicții temporare**

- orice construcție sau amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise la articolul 4, în zona drumurilor până la realizarea acestora
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu amenajarea accesului în incintă și executarea rețelelor tehnico-edilitare

**Art. 8 - Interdicții permanente**

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- amplasarea în zona drumurilor a unor activități dezagreabile ca aspect (depozite deșeuri, ambalaje)
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și serviciile impuse

**CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale**

Conform RGU, Anexa nr. 3

- pentru construcții industriale și comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest
- orientarea spre nord a anexelor, depozitelor, spațiilor tehnice, atelierelor de lucru, etc.

**Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice**

Prin PUZ, s-a stabilit amenajarea DJ 102 K conform **profil propus „1 – 1” – etapa perspectivă** similar profilului „1 – 1” din PUG aprobat, respectiv :

- aliniamentul va fi la 12,00 m / ax

**Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentul la drum**

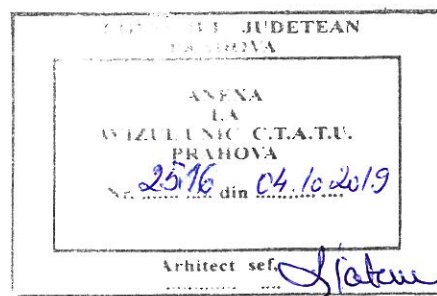
- 5,00 m / noul aliniament la DJ 102 K (profil propus „1 – 1” – etapa perspectivă)

**Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m
- distanța dintre clădiri și una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a echipajelor de salvare

► În cazul terenului studiat :

- 2,00 m / limita de est a parcelei
- 3,00 m / limitele de nord și vest ale parcelei



### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 13 - Accese carosabile

Accesul rutier în incintă se va face direct din DJ 102 K în dreptul km 8+820 stg.

Pentru detalii suplimentare privind etapele de modernizare ale DJ 102 K și modul de amenajare a accesului în incintă - vezi Capitolul „zona căi de comunicații” – „CC” din prezentul RLU !

#### Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### Art. 15 – Parcaje

► În cazul obiectivului propus, se vor asigura minim 3 locuri de parcare sau se vor aplica prevederile din RGU, Anexa nr. 5, pct. 5.12. – Construcții industriale, liniuța 3 (citată) :

- „activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, 1 loc parcare la o suprafață de 100 mp”

#### Note :

- Numărul locurilor de parcare necesar se va stabili la următoarele faze de proiectare, în funcție de specificul activității, gabaritul mijloacelor de transport și suprafața desfășurată a obiectivelor deservite.
- Locurile de parcare se vor asigura în incinta obiectivului propus

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

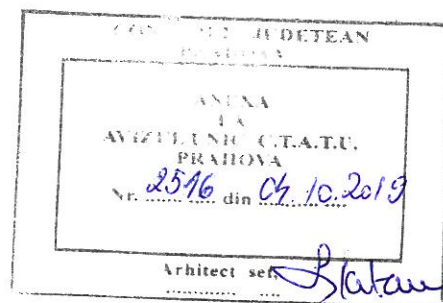
- Pe DJ 102 K sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente în zonă.

#### Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- Numai în cadrul incintei, aferente funcțiunii propuse
- Noile rețele tehnico - edilitare și racordurile vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform prevederilor HGR nr. 490/2011

#### Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele și conductele situate pe DJ 102 K sunt proprietatea publică a comunei (apa, canalizare) sau ale societăților comerciale / furnizoare servicii și utilități (electrică, gaze, telefonie)
- Lucrările de echipare edilitară și branșare ale obiectivului propus vor fi finanțate de către beneficiar (investitor)



### 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

#### Art. 19 - Parcelarea

- Se interzice parcelarea cu excepția terenurilor necesare modernizării DJ 102 k

#### Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- Regim de înălțime = P+2 (Hmax coamă = 12 m; Hmax cornișă = 9 m)

#### Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și vecinătățile imediate cu care se află în relații de co-vizibilitate
- aspectul exterior al clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei rezidențiale :
  - o închideri perimetrice : panouri termoizolante tip sandwich
  - o tencuieli decorative, placare cu lemn
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate, cu aspect modern
- se interzic finisajele exterioare cu aspect de tablă sau PVC
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- se interzice azbocimentul și a tabla strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); se admit accente de culoare în procent de maxim 10% (se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare)
- tâmplărie : lemn, PVC – preferabil cu aspect de lemn / aluminiu cu geam termoizolant, simplu, clar, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

#### Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim : 60 %

#### Art. 22<sup>1</sup> - Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim : 1,8

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

#### Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform Anexei nr. 6, pct. 6.9. din RGU :

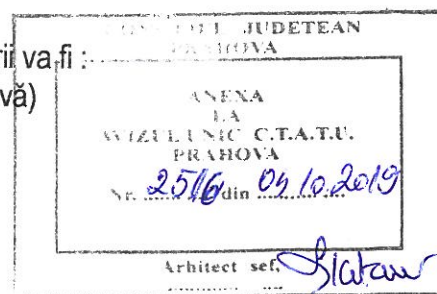
- 20 % din suprafața zonei „ID”, obligatoriu dispuse perimetral pentru asigurarea protecției fonice față de zona de locuit

#### Art. 24 - Împrejmuiri

- transparente/decorative la aliniament, Hmax = 1,80 m
- opace pe celelalte laturi (Hmax = 2,0 m) și pot fi prevăzute cu instalații de monitorizare, sisteme de protecție contra intruziunilor
  - porțile de intrare se vor armoniza cu împrejurirea și vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor în afara părții carosabile a DJ 102 K înainte de admiterea lor în incintă
  - nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare
  - nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident

▶ În cazul terenului studiat, distanța de amplasare a împrejuririi va fi :

- 12,00 m / ax DJ 102 K (profil propus „1 – 1” – etapa perspectivă)



## „CGr” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

### CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

#### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- Nu e cazul

#### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

#### Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi
- echipare edilitară

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 4 - Utilizări permise

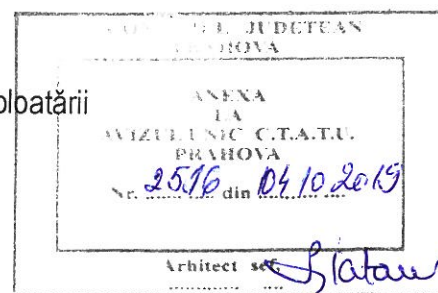
- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- refugii și treceri pietoni
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament
- piste de biciclete

#### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
  - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
  - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
  - o cu respectarea condițiilor tehnice din avizul ELCTRICA pentru LEA 20 kV

#### Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - modernizarea intersecțiilor
  - realizarea spațiilor de parcare
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
  - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
  - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
  - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri , etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
    - panouri independente de reclamă publicitară
    - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
    - obturarea cu mobilier urban a acceselor carosabile
    - staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării





Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în documentația urbanistică
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împieteează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.

### CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

#### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul la amplasament se va face direct din DJ 102 K, în dreptul km 8+820 stg.

La stabilirea profilului transversal pentru DJ 102 K, prin Studiul de circulație s-a avut în vedere proiectul nr. 378/2018 - „Modernizarea și reabilitarea drumurilor județene identificate în Prioritatea 1 Regiunea Sud Muntenia Traseul Regional 3 – Tronsonul Prahova” și s-a propus modernizarea acestuia în 2 etape, astfel :

- conform **profil propus „1 – 1” – etapa imediată** (16,30 - 16,90 m între aliniamente) :
  - 6,50 m : parte carosabilă
  - 2 x 0,75 m : acostament
  - 2 x 0,90 m : rigolă carosabilă
  - 2 x 1,10 m : trotuar
  - 1,60 ÷ 2,20 m : spațiu verde, pe partea stângă (a amplasamentului)
  - 2,70 m : spațiu verde, pe partea dreaptă

Notă :

Modernizarea DJ 102 K se va face simetric față de axul existent și între limitele cadastrale actuale, fără cedare de teren din partea riveranilor.

- conform **profil „propus „1 – 1” – etapa perspectivă**, similar profilului „1 – 1” din PUG aprobat (24,00 m între aliniamente) :
  - 6,50 m : parte carosabilă
  - 2 x 0,75 m : acostament
  - 2 x 0,90 m : rigolă carosabilă
  - 2 x 2,00 m : trotuar
  - 2 x 1,50 m : pistă biciclete
  - 2 x 3,60 m : spațiu verde

