



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA LUCRARI:

**P.U.Z.- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=95553 mp) DIN ZONA PENTRU
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI
DEPOZITE – SUBZONA INDUSTRIE POLUANTA**

AMPLASAMENT:

COMUNA BRAZI, Localitatea Brazii de Sus, Tarla 10, Parcela A41/1, JUDEȚUL PRAHOVA

INITIATOR:

S.C. OMV PETROM S.A.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

DATA ELABORARII:

07.2022



FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Urbanist diplomat SORINA TACHE

PROIECTANȚI:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA



PLAN URBANISTIC ZONAL

Regulament Local de Urbanism

CUPRINS:

I.	DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1.	Rolul R.L.U.	4
2.	Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	4
3.	Domeniul de aplicare	5
CAPITOLUL 2.....		5
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit	5
5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
6.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
7.	Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii	7
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	7
9.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	7
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurii și iluminat public.....	7
CAPITOLUL 3.....		7
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	7
11.1.	PREVEDERI ALE P.U.G.....	7
11.2.	UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE – REGLEMENTARI PROPUSE	8
CAPITOLUL 4.....		8
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	8
CAPITOLUL 5.....		11
V.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	11



CAPITOLUL 1

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament este elaborat cu respectarea Regulamentului General de Urbanism -Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 actualizata și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor pentru terenul inclus în limita P.U.Z., de 95.553,00 mp conform ridicare topografica si acte, cuprinzând prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Pe teren se va permite realizarea funcțiunilor specific unei platforme industriale, conform regulamentului local aferent UTR-ului nr. 9 din care face parte terenul analizat.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, este întocmit în conformitate cu Ghidul PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, REGLEMENTARE TEHNICĂ INDICATIV: GM -010 -2000 din August 2000.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Legea nr. 70/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Planului Urbanistic General al Comunei Brazi, Regulamentul Local de Urbanism, aprobate cu HCL 29/05.05.2011 și 37/26.08.2016.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, cu o suprafață de teren, măsurată, de 95.553 m², delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului studiat). Terenul este proprietate privată a SC OMV PETROM SA conform Contractului de Vanzare-Cumparare între SC OMV PETROM SA și numitii Anastasescu Mihai și Anastasescu Emilia, are număr cadastral nou 20531 (provenit din conversia de pe hartie a CF vechi cu nr. 2604 și număr cadastral vechi 10268), înscris în Cartea Funciara cu nr. 20531.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă din P.U.Z. și se aprobă prin Hotărâre de Consiliu Local al Comunei Brazi, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puiți, în concordanță cu planurile de amenajare peisageră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea



publică în domeniu.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

4.3. 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.

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

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare, astfel încât, să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

5.4. Se vor respecta prevederile OMS nr 119/2014.

5.5. Se va respecta avizul AACR nr. 14234/02.06.2022 cu "respectarea înalțimii maxime a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă 159,91 m".

5.6. S-a obținut aviz administrator rețea cai ferate – OMV PETROM favorabil.

5.7. Se va respecta avizul Favorabil nr. 9 emis de **Comisia pentru stabilirea compatibilităților teritoriale în jurul amplasamentelor de tip SEVESO**, constituită în cadrul Primăriei Comunei Brazi.

5.8. Conform **Notificării Direcției de Sănătate Publică Prahova nr. 201 din 15.04.2022 s-a avizat favorabil** PUZ-ul cu solicitarea întocmirii unui studiu privind evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației asupra obiectivului propus. Se va întocmi Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației la faza DTAC, când se va cunoaște cu exactitate tipul de investiție ce se va realiza cu respectarea prevederilor urbanistice reglementate prin prezentul PUZ.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Se vor respecta prevederile P.U.Z.: Construcțiile propuse, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, vor fi amplasate pe teren cu o retragere minimă de 6,00 metri față de limitele laterale și față de aliniament.



7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii

Modernizarea circulației

7.1. Se vor menține în noua documentație reglementările privitoare la circulații și accese aprobate prin PUG comuna Brazi și se va menține accesul existent (acces care se va realiza prin drumul din incinta aflat în proprietatea beneficiarului : număr cadastral 23740 și număr cadastral 23764).

Parcarea

7.3. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei studiate și reglementate prin PUZ sau în interiorul altor parcele deținute de către beneficiar în imediata vecinătate, deci în afara circulațiilor publice. Se vor respecta anexa nr. 5 din R.G.U.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare din incinta aferentă platformei industriale PetroBrazi, conform planșei de Reglementări Echipare Edilitară. Se va respecta avizul favorabil OMV PETROM emis, administratorul rețelelor din incinta.

8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran sau conform avizelor incidente.

8.4. Pentru funcționarea construcțiilor propuse se pot amplasa echipamente edilitare numai în interiorul parcelei studiate și reglementate prin PUZ.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Terenul reglementat se vor delimita în conexiune cu cerințele temei program și reglementările funcționale propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public

10.1. Se vor asigura un minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului, conform HG 525/1996.

CAPITOLUL 3

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Pe amplasament a fost întocmit și aprobat PUG-ul Comunei Brazi prin care terenul analizat a fost reglementat ca ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – Iscx – funcțiuni complexe, cu indicatorii existenți de mai jos:



UTR 9:

POT max (in functie de functiunea propusa, poate varia intre) = 20% (constructii de sanatate) - 70%(constructii administrative)

CUT max (in functie de functiunea propusa, poate varia intre) = 0,6 (constructii de sanatate) – 2,1 (constructii administrative)

Nr nivele=3

Conform PUG si RLU ale Localitatii Brazi (documentatii aprobate), terenul este situat in zona de protectie (250m) pentru platforma Petrobrazii (conform raport de mediu), in zona cu servitute aeronautica (zona III) si in zona de protectie conform normelor SEVESO.

Prin noua documentatie se extinde reglementarea de pe intreaga platforma industriala PETROBRAZI si pe amplasamentul studiat, acesta fiind inconjurat cu activitate industriala.

Modificarea reglementarilor aprobate in PUG presupune modificarea indicatorilor urbanistici existenti si preluarea celor de la platforma industriala din care face parte si amplasamentul analizat.

UTR 1- de tip IP (INDUSTRIE POLUANTA)

P.O.T. max.=70%;

C.U.T. max= 1,4;

Rh max = P+2E (12 m).

11.2. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE – REGLEMENTARI PROPUSE

Se propune sa se reglementeze terenul drept UTR 9 - Ip- UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE - Subzona Industrie Poluanta

POT max=70%

CUT max=1.4

Rh max = P +2E (15,0m , cu exceptia instalatiilor ce pot depasi aceasta inaltime)

CAPITOLUL 4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la UTR9 - - Ip- UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE - Subzona Industrie Poluanta

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- unitati industriale poluante, doar in incintele delimitate cu aceasta functiune (UTR 9 – platforma industriala Brazi);
- depozite si anexe industriale;
- servicii pentru activitati industriale;
- echipamente edilitare si anexe;
- parcaje la sol, rampe de acces auto, alei carosabile, platforme de staționare;
- alei și amenajări pietonale, amenajări peisagere și plantații, mobilier urban;



ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuinte si institutii publice;
- orice fel de constructii in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare: prospectul strazilor, LEA, retele gaze,apa-canal,etc.
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare;

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela va avea o suprafață de 95.553 mp conform Planșei - Reglementări Urbanistice si isi mentine forma si deschiderea la drumul de acces.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- **se considera aliniament latura pe care se face accesul principal**
 - construcțiile propuse vor fi retrase față de limita de proprietate cu cel puțin 6m. Fac exceptie echipamentele edilitare necesare constructiei ce pot fi amplasate in afara edificabilului.
- Între retragerile mai sus reglementate și aliniamente sunt permise lucrări pentru construirea de rampe, scări, terase și platforme, precum, și pentru amenajarea verticală a terenului.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- Construcțiile propuse se pot amplasa cu o retragere de minim 6,00m fata de limitele laterale.
- Între retragerile mai sus reglementate și limitele laterale și/sau posterioare sunt permise, lucrări de construirea de rampe, scări, terase și platforme, precum și amenajarea verticală a terenului.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- Conform reglementărilor în vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta legislatia in domeniu privind securitatea la incendiu, cu respectarea indicatorilor maximali propusi.
- Distaanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- terenul are asigurat accesul prin drumul de inicnta, cu un profil de 5,35m, identificat cu NC23740 si NC23764 , terenuri detinute de beneficiar - SC OMV PETROM SA.



ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și respectând prevederile anexei 5 a R.G.U.
- Necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 și anexei nr. 5 din R.G.U.
 - pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp
 - pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp
 - pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100mp

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, ce face parte integrantă din prezentul regulament, regim de înălțime maxim de P+ 2E - 15,0 m - conform Avizului Favorabil nr. 14234/02.06.2022 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, cu excepția instalațiilor și a echipamentelor specifice.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirii va fi specific zonei și se va armoniza cu aspectul construcțiilor existente pe teren..

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare, în conformitate cu Planșa „Reglementări - echipare edilitară”. Propunerile sunt de principiu și se vor detalia la faza DTAC.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi amenajate ca spații verzi;
- suprafața minimă de spații verzi din incintele industriale va fi de 20% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Se va păstra împrejmuirea existentă pe teren.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului maxim - **70%**.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului maxim - **1,4**.

**CAPITOLUL 5****V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA****UTR 9 - Ip- UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE - SUBZONA INDUSTRIE POLUANTA**

BILANȚ EXISTENT/PROPOS				
	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (95.553,00mp)		UTR 1 de tip Ip=95.553,00mp	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții (existente și propuse)	-	-	66.887,10 mp	70%
Teren amenajat/ platforme/circulații	-	-	9.555,30 mp	10%
Teren neamenajat	95.553,00 mp	100%		
Spațiu verde amenajat în incinta	-	-	19.110,60 mp	20%
Suprafata desfașurată	-	-	133.774,20 mp	
P.O.T. maxim	20% - conf. PUG Brazi	construcții sanitare	70%	
	50% - conf. PUG Brazi	construcții sportive		
	25% - conf. PUG Brazi	construcții învățământ		
	60% - conf. PUG Brazi	construcții de cultură		
	70% - conf. PUG Brazi	construcții administrative		
C.U.T. maxim	0,6 - conf. PUG Brazi	construcții sanitare	1.4	



	1,5 - conf. PUG Brazi	constructii sportive		
	0,75- - conf. PUG Brazi	constructii invatamant		
	1,8 - conf. PUG Brazi	constructii de cultura		
	2,1 - conf. PUG Brazi	constructii administrative		
Regim de înălțime maxim	se va pastra raportul dintre POT si CUT, adica regimul maxim de inaltime P+2 (POT=35%, CUT=1,05, Nr. nivele=3)		P+2E (15,0 m, cu exceptia instalatiilor si a echipamentelor specifice).	
Total	95.553,00 mp	100%	95.553,00 mp	100%

Intocmit,

Master Urb. Catalin ONCESCU

Urb. Diplamai Lavinia Otelea

Master Urb. Olga Valusescu

Verificat,

Urb. Diplomat Sorina TACHE