



Planul Urbanistic Zonal Municipiul Ploiesti
Pentru rectificare erori materiale survenite prin
P.U.Z. ”Zona Garii de Vest - artera de legatura Sud-Vest”
(H.C.L. 384/24.11.2009 modificata prin H.C.L.112/27.03.2015)
In vederea construirii unui ansamblu de cladiri de birouri
”LIBERTATII BUSINESS CENTER”
D+P+2E+Et. tehnic retras

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins in limitele Planului Urbanistic Zonal Municipiul Ploiesti – LIBERTATII BUSINESS CENTER

**DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE**

CB - POLI TERTIARI PRINCIPALI

CB1 – ZONA DE SERVICII SI ECHIPAMENTE DE INTERES LOCAL,
MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL CU REGIM DE INALTIME P+2E;

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

V1, V2 – parcuri, gradini, scuaruri urbane plantate cu vegetatie joasa si medie, trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

CB - POLI TERTIARI PRINCIPALI

CB1 – ZONA DE SERVICII SI ECHIPAMENTE DE INTERES LOCAL, MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL CU REGIM DE INALTIME P+2E –Etaj tehnic partial;

CB1* – ZONA DE SERVICII SI ECHIPAMENTE DE INTERES LOCAL, MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL CU REGIM DE INALTIME P+2-6E.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI PERMISE

CB1-CB1* - institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale:

- Institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (releu infrastructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
- Cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca-mediateca; activitati diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) in spatii acoperite si descoperite, sali de conferinte, spectacole si sport de diferite capacitati cu serviciile anexa, locuinte cu partiu special pentru profesii libere, invatamant superior si de formare continua;
- Unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie abstracta si concreta in domenii de varf, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de functionarea polului teritar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

CB1 –CB1*- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin P.U.Z. terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CB1- CB1*- se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CB1 - CB1*- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de **1000 mp** si un front la strada de minim **30,0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB1 - CB1* - serviciile publice vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20,0 m** (aliniament posterior);
- pentru zona cuprinsa intre strada Libertatii, Piata Garii de Vest si limita studiului – terenurile Carrefour, limita zonei edificabile catre strada Libertatii va fi retrasa cu **21,00 m** fata de axul strazii Libertatii;
- pentru zona strazii de serviciu cu acces din strada Libertatii, limita zonei edificabile catre strada va fi retrasa cu **8,50 m** fata de axul strazii;
- pentru zona strazii Sperantei din strada Libertatii, limita zonei edificabile catre strada Sperantei va fi retrasa cu **7,75 m** fata de axul strazii Sperantei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- CB 1** - cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta minima de **6.0 m**;
 - cladirile se vor retrage fata de limita laterala a parcelei la o distanta minimua de **5.0 m**.

- CB 1*** - cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limita laterala sau posterioara a parcelei la o distanta minima de **3.0 m**;
 - cladirile se vor retrage fata de limita parcelei invecinata cu zona CF la o distanta minimua de **6.0 m**;
 - cladirile se vor retrage fata de limita parcelei invecinata cu zona V2 (spre trotuar piata gara) la o distanta minimua de **6.0 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

CB1 - CB1*- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6,0 m** numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CB1 –CB1* - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.00 m dintr-o circulatie publica;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje, masurata pe aliniament, nu va depasi **30.0 m**.

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB 1 - CB1* - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1,20 m inaltime;

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CB 1 – regim maxim inaltime P+2E+Et. tehnnic ;

- inaltimea maxima admisibila 18,20 m;

CB 1* – regim maxim inaltime P+2-6E ;

- inaltimea maxima admisibila 18,20 m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CB1 - CB1* - aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CB1 - CB1*- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

ARTICOLUL 13 – SPATII PLANTATE

CB1 - CB1* - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 m** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10 arbori** in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 masini** si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 m** inaltime;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CB1 - CB1* - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de **1.80 m**, vor avea un soclu opac de circa **0,40 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu;

Spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaj, borduri, garduri vii, terase etc..

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

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

CB1 - CB1* - P.O.T. maxim = 80%

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

CB1 - CB1* - C.U.T. maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren

<h3>V - ZONA SPATIILOR PLANTATE.</h3>

V1– parcuri, gradini, scuaruri urbane plantate cu vegetatie joasa si medie;

V2 –trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale;

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

V1 - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in:

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

V2 - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

V1 – V2 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

V1 – V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

V1 – V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1 – V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

V1 – V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

V1 – V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1 – V2 - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

V1 – V2 - cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

V1 – V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

V1 – V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

V1 – V2 – plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20 m** inaltime.

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

V1 – V2 - conform normelor specifice existente; se recomanda imprejmuiri transparente de **2,00 m** inaltime din care un soclu opac de **0,60 m** dublate de gard viu.

- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

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

V1 + V2 – P.O.T. cu constructii, platforme = maxim **15 %**

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

V1 + V2 - C.U.T. maxim **0,2 mp. ADC/ mp. Teren**

Intocmit,

Arh. Doru C. Covrig

