



S.C. W E S T E R N O U T D O O R S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

PLANUL URBANISTIC ZONAL

PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*PENTRU SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALĂ CONFORM UTR S9-Ip ÎN
FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII-IS, ZONĂ MIXTĂ -M ȘI FUNCȚIUNI
EDILITARE-TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE,
AMENAJARE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE
PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE,
ENERGIE ELECTRICĂ), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESURI
(ACCESURI DIN STRĂZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT,
RAMPE/PASARELE ETC.)*



Cuprins

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE	3
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
2. Baza legală a elaborării	3
3. Domeniul de aplicare	4
CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice, asigurarea acceselor obligatorii, asigurarea locurilor de parcare	5
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	6
CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	7
3.1. Prevederi ale P.U.G.	7
3.2. Unități și subunități funcționale	7
CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
4.1. UTR 1 - CENTRU COMERCIAL, conform zonei IS „ <i>instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general</i> ”, Suprafață 89660 m ²	7
4.2. UTR 2 - ANSAMBLU MIXT, conform zonei M „ <i>zona mixtă locuințe colective și servicii</i> ”, Suprafață 5733 m ²	10
4.3. UTR 3 ECHIPAMENTE EDILITARE, conform TE „ <i>zona echipamente edilitare</i> ”, Suprafață 1050 m ²	13
CAPITOLUL 5 – Bilanț teritorial:	15



CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal „**PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA**” 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 terenurile incluse în limita P.U.Z., în suprafață de 110.599 m² (terenuri proprietate privată a S.C. UPETROM 1 MAI S.A. și S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L.) cuprinzând prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „**PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA**”.

În vederea realizării temei program: **centru comercial cuprinzând:** spații comerciale, hypermarket, spații pentru alimentație publică, spații pentru loisir, birouri, servicii etc., cu regim de înălțime **P+M+1E+Th.**, **ansamblu multifuncțional de clădiri cuprinzând:** birouri, locuințe, comerț și funcțiuni complementare, cu regimul maxim de înălțime **P+12E**, respectiv H.max 40m. (și a tuturor funcțiilor și echipamentelor complementare acestora), prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a unor funcțiuni specifice sectorului terțiar: comerț, servicii și conexarea lor cu funcțiuni suport: birouri, locuințe colective etc.;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici corespunzători fiecărei funcțiuni;
- Întregirea tramei stradale, amenajarea zonelor adiacente în vederea unei circulații fluente auto circulație pietonală.

2. Baza legală a elaborării

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.

Prezentul Regulament este întocmit în baza prevederilor Certificatului de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Ploiești sub numărul 408 din 26 martie 2018, a Avizului C.T.A.T.U. al Primăriei Municipiului Ploiești emis sub numărul 050 din 14.12.2018, a Avizului de Oportunitate nr. 017 din 18.12.2018.

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 sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

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

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia modificata prin LEGEA Nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești, Regulamentul Local de Urbanism, aprobate cu HCL 209/1999 și 382/2009;
- Planurilor Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare:
 - Plan Urbanistic Zonal „schimbare destinație din zonă industrială în zona instituții și servicii de interes general și modificare traseu stradă propusă în incinta Upetrom prin P.U.G. și nerealizată”, aprobat cu HCL nr.181 din 2011;
 - Plan Urbanistic Zonal „pentru Schimbare funcțiune zonă pentru construire parc comercial, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, Municipiul Ploiești”, H.C.L. nr.300 din 31.07.2018.

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 101.599 m²**, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului studiat). Terenurile sunt terenuri proprietate privată a S.C. UPETROM 1 MAI S.A. și a S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L., care au încheiat cu S.C. PK GREEN S.R.L. un antecontract de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL 2 - 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 puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.
- 4.2. În conformitate cu prevederile PUG Municipiul Ploiești vor fi amplasate la limita de proprietate față de zonele de locuite din străzile Ioachimescu și Semeniciului perdele de protecție.
- 4.3. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.
- 4.4. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.
- 4.5. 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.
- 4.6. În vederea asigurării unei protecții fonice adecvate se vor amplasa bariere și ecrane acustice.



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, referitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 6.1, 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.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Se vor respecta prevederile P.U.G. Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, vor fi amplasate pe teren cu o retragere minimă de 22,5 metri față de axul străzii Democrației și cu o retragere minimă de 10,5 metri față de aliniamentul străzii Lupeni.

Retragerile minime față de aliniamentul noii străzi ce va lega strada Ioachimescu de strada Semenicului sunt conform planșei de Reglementări Urbanistice.

6.2. Clădirile vor avea fațadele retrase de la limitele parcelelor, conform Planșei de Reglementări urbanistice atașată prezentei documentații. Amplasarea exactă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va face conform articolului 6, Secțiunea II, Titlul III și a Planșei de Reglementări.

7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice, asigurarea acceselor obligatorii, asigurarea locurilor de parcare

Modernizarea circulației:

7.1. Se vor extinde și moderniza străzile Semenicului și A. Ioachimescu prin reglementarea legăturii între acestea, la limita nordică a terenurilor reglementate, pe terenuri aparținând UPETROM 1 Mai și Upetrom 1 Mai Tranding în suprafață de 4875 m².

7.2. În vederea asigurării accesului din zona de nord a orașului pe strada Democrației, se va realiza, o intersecție cu o configurație care să permită fluenta traficului spre și dinspre obiectivele de investiție propuse. În vederea construirii acesteia și a accesului nelimitat al autovehiculelor și pietonilor, este nevoie de transferarea în domeniul public a unei suprafețe de 482 m² compusă din următoarele terenuri:

- teren cu suprafață de 241 m², parte a terenului cu nr. cadastral 144822, proprietate a SC Upetrom 1 Mai SRL,
- teren cu suprafață de 224 m², parte a terenului cu nr. cadastral 145200, proprietate a LIDL,
- teren cu suprafață de 17 m², parte a terenului cu nr. cadastral 135968, proprietate a Kaufland.

7.3. În vederea asigurării accesului din zona de sud a orașului și a fluidizării traficului pe relația de ieșire spre nord, se va realiza din rampa nordică a viaductului un pasaj pentru circulația auto și pietonală (cu câte un fir de circulație pe sens) ce va conecta, direct, rampa pasajului cu terenurile reglementate.

7.4. Se va organiza circulația prin rondul de acces la hipermarketul Kaufland, astfel încât, să se evite conflictele la intrarea în cele 3 incinte comerciale.

7.5. Se va reamenaja posibil accesul din strada Lupeni pentru a corespunde nevoilor de trafic de aprovizionare generate.

7.6. Se va reglementa, în conformitate cu avizul M.A.I., un acces facil și corect dimensionat către Secția 4 Poliție.

7.7. În afara ariei de reglementare a P.U.Z. s-a studiat posibilitatea realizării unui pasaj care să facă legătura cu zona de la sud de CF, conform solicitărilor din C.T.A.T.U. Municipiul Ploiești, ședința din 19.10.2018 (conform adresei 307506 din 30.10.2018). Se poate realiza un pasaj suprateran, cu câte un fir de circulație



pe sens, în condițiile realizării unui parteneriat între Primăria Municipiului Ploiești și S.C. Upetrom 1 Mai S.A., în vederea utilizării drumurilor de incintă, din incintele de nord și de sud, pentru tranzitul publicului.

Accesul utilizatorilor prin intermediul transportului public:

7.7. Se propune amplasarea în apropierea accesului principal din strada Democrației a unei noi stații de tramvai. Această propunere va fi supusă avizării T.C.E. Ploiești.

Traficul pietonal:

7.8. Se propune amenajarea pietonală și peisajeră a zonei de lângă și de sub viaduct, asigurându-se prelungirea parcului Gării spre est.

Traficul pietonal:

7.9. Se propune realizarea de piste de biciclete, unidirecționale, în lungul viitoare străzi ce va încorpora străzile Smeinicului și Ioachimescu, cu posibilitatea continuării lor spre accesul în centru comercial și spre zona Gării de Sud prin continuare lor în zona de nord, pe trotuarul de est a străzii Democrației până la prima posibilitate de traversare a acesteia.

Parcarea:

7.10. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare. Se vor respecta art. 33 și 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, conform planșei de Reglementari Echipare Edilitara.

8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, conform Avizului Apa Nova Ploiești.

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

8.4. Pentru funcționarea centrului comercial se vor amplasa echipamente edilitare la nord de strada propusă.

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

9.1. Terenurile reglementate 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 și împrejurimi

10.1. Se vor respecta art. 34 și anexa nr. 6 din R.G.U.

10.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor planta fâșii de protecție la limita de nord, în vecinătatea zonei de locuințe individuale.

10.3. Platformele destinate parcării autovehiculelor, amenajate în interiorul parcelei, vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu arbori.

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

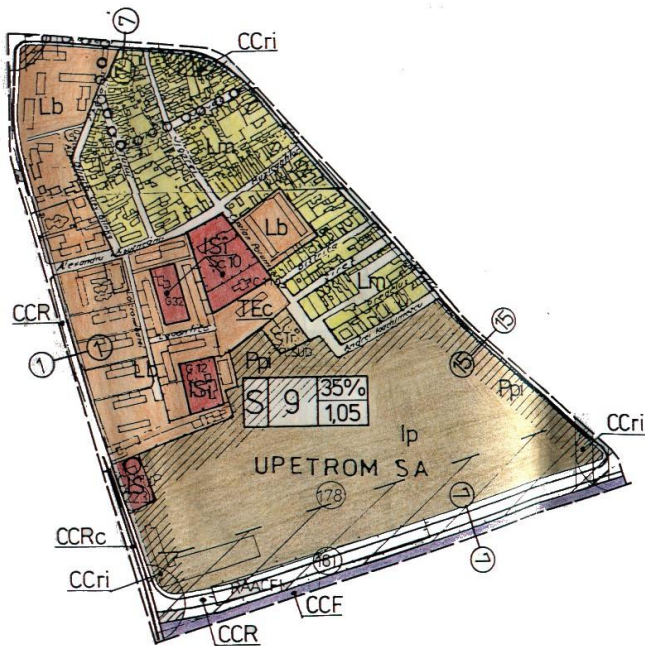
Conform Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, aprobat cu HCL nr.209 din 1999 și prelungit cu HCL – Ip”, funcțiunile dominante sunt „**întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și**

servicii, nenocive/nocive, depozite”, iar funcțiunile complementare: „**zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație, parcuri publice**”. **Utilizările permise** sunt: „**activități productive poluante/nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcuri**”.

Utilizările interzise sunt: „**locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă**”.

Indicatorii urbanistici sunt: P.O.T. =35%, C.U.T.= 1,05;

Retragerile minime obligatorii sunt: „**22,5 ml. față de axul străzii Democrației și 10,5 ml. față de axul străzii Lupeni**”.



3.2. Unități și subunități funcționale

Prin conversia incintei industriale se reglementează trei U.T.R.-uri cu funcțiuni distincte:

U.T.R. 1 – IS, în suprafață de 89.660 m², cu funcțiunea de centru comercial, C.U.T.max.=1,2, P.O.T. max. = 75%, înălțime max.=30 m, Regim de înălțime maxim P+M+1E+E.th.;

U.T.R. 2 – M, în suprafață de 5.733 m², cu funcțiunea ansamblu mixt: birouri, servicii, comerț și locuințe colective, C.U.T.max.=3,0, P.O.T. max. = 65%, înălțime max.=40 m, regim de înălțime maxim P+12, cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60m (regim maxim de înălțime P+18);

U.T.R. 3 – TE, în suprafață de 1.050 m², cu funcțiunea echipamente edilitare, C.U.T.max.=1,05, P.O.T. max. = 60%, înălțime max.=6 m, Regim de înălțime maxim P+1;

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. UTR 1 - CENTRU COMERCIAL, conform zonei IS „*instituții publice, servicii si funcțiuni de interes general*”, Suprafață 89660 m²

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:



- Funcțiuni comerciale și servicii, inclusiv hypermarket, inclusiv funcțiunile conexe;
- Alimentație publică de diverse categorii, inclusiv funcțiunile conexe;
- Cinematograf, sală de jocuri, inclusiv funcțiunile conexe;
- Spații pentru activități sportive, S.P.A., inclusiv funcțiunile conexe;
- Parcaje la sol și pe clădiri, rampe de acces auto, alei carosabile, platforme de staționare;
- Alei și amenajări pietonale, amenajări peisajere și plantații, mobilier urban;
- Structuri de reclamă stradală, semnale publicitare și identitate comercială.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea zonei;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- construcții provizorii de orice natură.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela va avea o suprafață de 89.660 m² și conturul U.T.R. 1, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.

Autorizația de construire va fi emisă doar după îndeplinirea următoarelor condiții:

1. comasarea parcelelor cu nr. cadastrale: 144822, 144814, 124723, 136360, 136041, 134309, 134308, 134485, 136040, 143158, 142803, 134484, 123048.
2. Desființarea clădirilor, echipamentelor și amenajărilor.
3. Dezmembrarea terenurilor pentru care este declarată utilitatea publică prin prezenta documentație de urbanism.
4. Dezmembrarea lotului de aproximativ 89.660 m² (suprafața definitivă, înregistrată în cartea funciară, va fi stabilită prin măsurători de topografice și proceduri cadastrale avizate de către OCPI Prahova)..

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de axul străzii Democrației cu cel puțin 22,5 metri liniari, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de aliniamentul sudic propus al străzii Semenici, pe partea opusă terenurilor cu nr. 1,2,3 și 4 de pe această stradă, cu minim 10 metri.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de aliniamentul sudic propus al străzii ce va lega strada Semenici de strada Ioachimescu cu minim 2 metri.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de aliniamentul sudic propus al străzii Ioachimescu cu minim 2 metri.

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 LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu drumul uzinal, înregistrat cu nr. cadastral 133548, cu minim 2 metri pe limita estică.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu drumul uzinal, înregistrat cu nr. cadastral 133548, cu minim 6 metri pe limita sudică.



- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu hipermarketul Kaufland cu minim 38 metri.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu supermarketul Lidl cu minim 13 metri pe limita sudică și 30 metri pe limita vestică.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita Secției 4 poliție și față de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Utilaj Petrolier cu minim 13 metri.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu UTR 2 cu minim 40 metri.

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 reglementărilor în vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta tema program.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradală propusă va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa nr. U08- Reglementări Urbanistice.

Accesurile propuse se vor realiza conform cu Planșa nr. U08- Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Un acces public auto (dublu sens), de 7 metri, din rampa pasajului supateran.
- Un acces public auto (dublu sens) de 7 metri, din noua intersecție din strada Democrației pe sub pasajul supateran.
- Un acces public auto (dublu sens), de 7 metri, din zona de acces spre hipermarketul Kaufland.
- Cel puțin două accesuri, pentru deservirea spațiilor comerciale și pentru accesul mijloacelor de intervenție a serviciilor de urgență, ce vor fi amplasate și dimensionate conform temei program, tema program de către beneficiar la faza A.C., din strada nou creată, între strada Semenic și strada Ioachimescu.
- Trei accesuri de marfă, dimensionate pentru vehicule categoria N3¹, din zona de est prin intermediul drumului uzinal cu racord la strada Lupeni, conformate astfel încât să asigure manevrarea vehiculelor de marfă. Accesurile de marfă pentru vehicule categoria N3, pentru aprovizionarea centrului comercial vor putea fi amplasate și în alte poziții, stabilite prin tema program de către beneficiar la faza A.C., prin intermediul drumului uzinal.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și respectând **prevederile art. 33 și anexei 5 a R.G.U., respectiv:**

- un loc de parcare pentru clienți la 40 m² suprafață desfășurată a construcției;
- un loc de parcare la 10 locuri la masă pentru unitățile de alimentație publică;
- un loc la 20 de locuri în sala de cinematograf;
- un loc la 20 de locuri în Spații pentru activități sportive, S.P.A.
-

Zonele de parcare pot fi amenajate la sol, în subsolul clădirilor și pe terasele acestora

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de reglementări avizată, ce face parte integrantă din prezentul regulament, înălțimea maximă admisibilă este 30,0 m corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+1.

¹ Clasificare conform Directivei Europene 2007/46/CE, anexa 2



Se admite realizarea a unui nivel subteran, parțial sau total, pentru spații tehnice și parcaje.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirii va fi specific unei zone comerciale cu standard ridicat.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu Planșa „Reglementări - echipare edilitară”.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile expuse în Decizia Etapei de Încadrare ce va fi emisă de către APM Prahova. Se vor amenaja spații verzi, în conformitate cu prevederile art. 34 și a anexei 6 a R.G.U., în suprafață de minim 5% din suprafața totală a terenului.

La limita de nord, în vecinătatea locuințelor individuale din strada Semenici se va planta o perdea de protecție alcătuită din arbuști foioși (de exemplu speciile Cornus mas, Lonicera tatarica, Sambucus nigra, etc.) și arbori de talia a 3-a (de exemplu Acer campestre, Acer tataricum, Robinia pseudocacia, Carpinus betulus, etc.).

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

Către aliniamentul străzii Democrației, cât și pe limita de proprietate comună cu supermarketul LIDL și cu hipermarketul Kaufland, delimitarea se va face prin elemente de design și mobilare urbană.

Pe limitele de nord și est, gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

În zona de nord-est a incintei unde se poate realiza principala curte de aprovizionare a centrului comercial, atât către aliniament cât și față de limita comună cu UTR 2 se vor amplasa împrejmuiri de 3,5 metri înălțime alcătuite din bariere acustice alcătuite din panouri modulare fonoabsorbante, cu indicii de izolare acustică $R_w(f) \geq 20$ dB și absorbția acustică, min. 10 dB, montate pe socluri de beton armat. Lungimea și amplasamentul barierei acustice se va stabili în faza de proiectare, cu acordul inginerului acustician, funcție de condițiile de montaj din teren.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

POT=78%

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= 1,2

4.2. UTR 2 - ANSAMBLU MIXT, conform zonei M „zona mixtă locuințe colective și servicii”, Suprafață 5733 m²

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale, inclusiv funcțiunile conexe;
- Spații pentru servicii, birouri, sedii de birouri, inclusiv funcțiunile conexe;
- Locuințe colective, inclusiv funcțiunile conexe;
- Parcaje la sol și în subsoluri, rampe de acces, alei carosabile;
- Alei și amenajări pietonale, amenajări peisajere și plantații, mobilier urban;



- Structuri de reclamă stradală, semnale publicitare și identitate comercială.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea zonei;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- construcții provizorii de orice natură.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela va avea o suprafață de 5.733 m² și conturul U.T.R. 2, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.

Autorizația de construire va fi emisă doar după îndeplinirea următoarelor condiții:

1. comasarea parcelelor cu nr. cadastrale: 144822, 144814, 124723, 136360, 136041, 134309, 134308, 134485, 136040, 143158, 142803, 134484, 123048.
2. Desființarea clădirilor, echipamentelor și amenajărilor.
3. Dezmembrarea terenurilor pentru care este declarată utilitatea publică prin prezenta documentație de urbanism.
4. Dezmembrarea lotului de aproximativ 5.733 m² (suprafața definitivă, înregistrată în cartea funciară, va fi stabilită prin măsurători de topografice și proceduri cadastrale avizate de către OCPI Prahova).

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- Față de aliniamentul străzii Lupeni – minim 2,7 metri, (corespunzător unei retrageri minime de 11,0 metri față de axul străzii Lupeni).
- Față de noul aliniament sudic al străzii Ioachimescu – minim 8,0 metri.

Între retragerile mai sus reglementate și aliniamente sunt permise lucrări de construirea de rampe, scări, terase și platforme precum și amenajarea verticală a terenului.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu drumul uzinal, înregistrat cu nr. cadastral 133548, cu minim 5 metri pe limita estică.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limită cu UTR 1 cu minim 10 metri.

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 reglementărilor în vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta tema program.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradală propusă va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa nr. U08- Reglementări Urbanistice. Accesurile propuse se vor realiza conform cu Planșa - Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Un acces public auto din strada Ioachimescu pe sub pasajul supratran.
- Un acces public auto din strada Lupeni.



ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și respectând **prevederile art. 33 și anexei 5 a R.G.U., respectiv:**

- un loc de parcare pentru clienți la 100 m² suprafață desfășurată a spațiilor comerciale;
- un loc la 30 de angajați (birouri și servicii) și un spor de 20% pentru vizitatori în sala de cinematograf;
- un loc la 1 apartament.

Zonele de parcare pot fi amenajate la sol și în subsolurile clădirilor.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de reglementări avizată, ce face parte integrantă din prezentul regulament, înălțimea maximă admisibilă este 40,0 m corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+11. Se poate construi un accent de înălțime de maxim 60 de metri în zona de sud –est a ansamblului.

Se admite realizarea a unu până la trei niveluri subterane pentru spații tehnice și parcaje.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza în cadrul ansamblului. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadele spre domeniul public.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu Planșa „Reglementări - echipare edilitară”.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile expuse în Decizia Etapei de Încadrare ce va fi emisă de către APM Prahova. Se vor amenaja spații verzi, în conformitate cu prevederile art. 34 și a anexei 6 a R.G.U., în suprafață de minim 15% din suprafața totală a terenului, dar nu mai puțin de 2m²/ locuitor.

La limita de nord, în vecinătatea locuințelor individuale din strada Ioachimescu se va planta o perdea de protecție alcătuită din arbuști foioși (de exemplu speciile Cornus mas, Lonicera tatarica, Sambucus nigra, etc.) și arbori de talia a 3-a (de exemplu Acer campestre, Acer tataricum, Robinia pseudocacia, Carpinus betulus, etc.).

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

- Către aliniament gardurile vor fi transparente, dublate de vegetație, cu înălțimea maximă 1,80 m.
- Pe limitele laterale și posterioare ale terenului, gardurile vor fi opace cu înălțimea maximă de 2,50 m.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

POT=65%

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= 3,0



4.3. UTR 3 ECHIPAMENTE EDILITARE, conform TE „zona echipamente edilitare”, Suprafață 1050 m²

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări,:

- Echipamente edilitare, inclusiv funcțiunile conexe ale ansamblului comercial: posturi de transformare, post de reglare și măsurare a presiunii, rezervoare, stații de pompare etc.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea zonei;
- activități productive poluante;
- construcții provizorii de orice natură.

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

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor avea suprafața de 1.050 m² și conturul din U.T.R. 3, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.

Autorizația de construire va fi emisă doar după îndeplinirea următoarelor condiții:

1. comasarea parcelelor cu nr. cadastrale: 144822, 144814, 124723, 136360, 136041, 134309, 134308, 134485, 136040, 143158, 142803, 134484, 123048.
2. Desființarea clădirilor, echipamentelor și amenajărilor.
3. Dezmembrarea terenurilor pentru care este declarată utilitatea publică prin prezenta documentație de urbanism.
4. Dezmembrarea în 3 loturi în suprafață de aproximativ 192 , 235 și, respectiv, 623 m² (suprafața definitivă va fi stabilită prin măsurători de topografice și proceduri cadastrale avizate de către OCPI Prahova).

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase față de aliniamentul nordic propus al străzii ce va lega strada Semenici de strada Ioachimescu cu minim 3 metri, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare cu minim 3 metri conform Planșei - Reglementări Urbanistice. Se pot realiza construcții și echipamente edilitare subterane respectându-se reglementările din Codului Civil – retragere minimă 0,6 metri.

În zona de vest retragerea față de terenul din strada Ioachimescu nr. 12, înregistrat cu nr. cadastral 133909, va fi de 10 metri asigurând posibilitatea realizării unei străzi care să lege strada Ioachimescu de străzile Predeluș și Siret. În această zonă nu se vor putea realiza construcții subterane.

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

Conform reglementărilor în vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta tema program.



ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradală propusă va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa nr. U08- Reglementări Urbanistice. Accesurile la terenuri se vor face pe latura sudică a acestora, din strada propusă a uni strada A. Ioachimescu și strada Semeniciului.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se echivalează necesarul de parcaje cu norma pentru construcții industriale **din anexa 5 a R.G.U., respectiv:** un loc de parcare un loc de parcare la o suprafață de 150 m².

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de reglementări avizată, ce face parte integrantă din prezentul regulament, înălțimea maximă admisibilă este 6,0 m corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+1.

Se admite realizarea a unui nivel subteran, pentru spații și echipamente tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirii va fi specific unei zone comerciale cu standard ridicat.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu Planșa „Reglementări - echipare edilitară”.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile expuse în Decizia Etapei de Încadrare ce va fi emisă de către APM Prahova.

Se vor amenaja spații verzi pe 20% din suprafață totală a terenului, echivalându-se necesarul de spații verzi cu norma pentru construcții industriale din anexa 6 a R.G.U. Aliniamente cu rol de protecție vor fi prevăzute la limita cu locuințele individuale.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

Pe toate laturile gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri. În funcție de tipul de echipament tehnico-edilitar amplasat, la faza în faza de proiectare se vor stabili, cu acordul inginerului acustician, măsuri suplimentare de protecție de tip bariera acustică.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

POT=60%

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T.= 1,05



CAPITOLUL 5 – Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL PUZ

PROIECT PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA

CRITERIU		EXISTENT		PROPOS	
		M ²	%	M ²	%
1	Terenuri reglementate	101599	100%	101599	100%
din care:					
2	Ip „zona unități industriale mari, întreprinderi de construcții, depozite - industrie poluantă,”	101599	100%	0	0%
3	IS „instituții publice, servicii si funcțiuni de interes general ”	0	0%	89660	88.2%
4	M „zona mixtă locuințe colective și servicii”	0	0%	5733	5.6%
5	TE „zona echipamente edilitare”	0	0%	1050	1.0%
6	Circulații publice	0	0%	5156	5.1%
CRITERIU		EXISTENT		PROPOS	
		M ²	%	M ²	%
	Terenuri proprietate publică	0	0.0%	5116	5.0%
	Terenuri proprietate privată	101599	100.0%	96443	95.0%
din care					
1	Suprafață construită la sol	57766	56.86%	71602	74.2%
2	Suprafață spații verzi	0	0%	5553	5.8%
3	Suprafață terenuri destructurate, poluate	19903	19.59%	0	0.0%
4	Suprafață drumuri incintă, alei pietonale	23930	23.55%	19328	20.0%
CRITERIU		EXISTENT		PROPOS	
5	Suprafață construită desfășurată	66244		125894	
6	Regim de înălțime	P+3		P+12	
7	Înălțime maxima a clădirilor	14 m.		40 m.	
CRITERIU		EXISTENT		PROPOS	
8	P.O.T.	UTR S-9 = 35%		U.T.R.-IS =75%	
				U.T.R.-M =65%	
				U.T.R.-TE =60%	
9	C.U.T.	UTR S-9 = 1,05		U.T.R.-IS =1,2	
				U.T.R.-M =3,0	
				U.T.R.-TE =1,05	

**BILANT TERITORIAL U.T.R. 1 - CENTRU COMERCIAL, CONFORM ZONA IS „INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII SI FUNCȚIUNI DE INTERES GENERAL ”**

	Criteriu		M ²	procent
1	Suprafața totală U.T.R.		89660	100.00%
2	Suprafața construită	maxim	67245	75.00%
3	Suprafața circulației auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	minim	17932	20.00%
4	Suprafața spații verzi organizate/ amenajate în incintă*	minim	4483	5.00%

BILANT TERITORIAL UTR 2 - ANSAMBLU MIXT, CONFORM ZONA M „ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”

	Criteriu		M ²	procent
1	Suprafața totală U.T.R.		5733	100.00%
2	Suprafața construită	maxim	3726	65.00%
3	Suprafața circulației auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	minim	1147	20.00%
4	Suprafața spații verzi organizate/ amenajate în incintă*	minim	860	15.00%

NOTA * dar nu mai puțin de 2m²/ locuitor

BILANT TERITORIAL U.T.R. 3 ECHIPAMENTE EDILITARE CONFORM - TE „ZONA ECHIPAMENTE EDILITARE”

	Criteriu		M ²	procent
1	Suprafața totală UTR		1050	100.00%
2	Suprafața construită	maxim	630	60.00%
3	Suprafața circulației auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	minim	210	20.00%
4	Suprafața spații verzi organizate/ amenajate în incintă	minim	210	20.00%

Întocmit

Director Departament Urbanism

Arh. Bogdan Branescu