

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU H.C.L. NR. 230 DIN 29 Iunie 2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL SI CONSTRUIRE FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTATIE PUBLICA, PARCARE MULTIETAJATA, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE SI CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, REALIZARE RAMPA ACCES, SPATII VERZI PLANTATE**

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

## FOAIE DE CAPĂT

### PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU H.C.L. NR. 230 DIN 29 Iunie 2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL SI CONSTRUIRE FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTATIE PUBLICA, PARCARE MULTIETAJATA, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE SI CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, REALIZARE RAMPA ACCES, SPATII VERZI PLANTATE**

### AMPLASAMENT:

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

### BENEFICIAR:

**PK WHITE SRL si PRAHOVA VALUE CENTRE SRL ( fosta PK GREEN S.R.L.)**

### PROPRIETAR:

**PK WHITE SRL si PRAHOVA VALUE CENTRE SRL ( fosta PK GREEN S.R.L.)**

### PROIECTANT GENERAL:

**HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L.**

### PROIECTANT DE URBANISM:

**P.F.I. CĂTĂLIN VASILE ONCESCU - ACTIVITĂȚI URBANISM**

### DATA:

**01.2023**

## FOAIE DE SEMNATURI:

### SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

### PROIECTANȚI:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### Regulament Local de Urbanism

#### CUPRINS:

CAPITOLUL 1.....	5
I. DISPOZIȚII GENERALE .....	5
1. Rolul R.L.U.....	5
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism .....	5
3. Domeniul de aplicare .....	7
CAPITOLUL 2.....	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit.....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	8
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii .....	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	9
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	9
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și iluminat public .....	10
CAPITOLUL 3.....	10
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	10
11.1. PREVEDERI ALE P.U.G. ....	10
11.2. PREVEDERI PUZ APROBAT CU H.C.L. 230 DIN 29 Iunie 2020.....	10
11.3. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE – REGLEMENTARI PROPUSE .....	11
CAPITOLUL 4.....	12
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	12
U.T.R. 1 – EXTINDERE CENTRU COMERCIAL, conform zonei IS „instituii publice, servicii si functiuni de interes general.....	12
U.T.R. 2 – ZONA MIXTA, conform zonei M „zona mixta locuinte colective si servicii”.....	15
U.T.R. 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE, conform zonei TE „zona echipamente edilitare” .....	18
CAPITOLUL 5.....	20
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA .....	20
ANEXĂ.....	21

## CAPITOLUL 1

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal - „PUZ pentru schimbare funcțiune industrială conform UTR S9-IP în funcțiuni comerciale și servicii – IS, Zona mixta – M și funcțiuni edilitare – TE, pentru construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare semnale publicitare, bransamente utilități (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrică), organizare de santier, amenajare accesuri (accesuri din strazile existente, racordare la pasajul rutier existent, rampe/ pasarele etc”, aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020 și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice inițiale și modificarea punctuală a acestora. 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 101.600 mp conform ridicare topografică avizată OCPI, 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 „PUZ pentru schimbare funcțiune industrială conform UTR S9-IP în funcțiuni comerciale și servicii – IS, Zona mixta – M și funcțiuni edilitare – TE, pentru construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare semnale publicitare, bransamente utilități (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrică), organizare de santier, amenajare accesuri (accesuri din strazile existente, racordare la pasajul rutier existent, rampe/ pasarele etc”, aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020 și le modifică parțial.

În vederea realizării temei program: pe teren se vor realiza un centru comercial și un ansamblu de locuințe colective, birouri, cu spații destinate serviciilor la parter, alimentație publică etc și o parcare multietajată, dar și echipare edilitară pentru întreg ansamblul, 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 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.

Prezentul Regulament este întocmit în baza prevederilor Certificatului de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Ploiești sub numărul 1269 din 05.01.2021 și are la baza Regulamentul aprobat al „**PUZ-ului pentru schimbare funcțiune industrială conform UTR S9-IP în funcțiuni comerciale și servicii – IS, Zona mixta – M și funcțiuni edilitare – TE, pentru construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, imprejmuire, amplasare semnale publicitare, bransamente utilități (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrică), organizare de santier, amenajare accesuri (accesuri din strazile existente, racordare la pasajul rutier existent, rampe/ pasarele etc)**”, aprobat cu **H.C.L. 230 din 29 iunie 2020**.

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. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, 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. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG 195/2005
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, 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 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:
  - o 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;
  - o 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.

o Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr.230 din 29 iunie 2020. PUZ-ul initial a fost intocmit pentru schimbare functiune industrială conform UTR S9-IP in functiuni comerciale si servicii – IS, zona mixta – M si functiuni edilitare – TE, pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCARI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI SI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PLATFORME, IMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANSAMENTE UTILITATI (APA, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA), ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRAZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/PASARELE ETC).

### 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 101.600 m<sup>2</sup>, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului studiat).

Terenurile cuprinse în Certificatul de urbanism ( 13 terenuri), au fost alipite într-un singur număr cadastral, respectiv 147348, înscris în Cartea Funciara cu nr. 147348 în baza Actului de alipire autentificat cu nr. 427 din 26.02.2021. Ulterior lotul a fost dezlipit în 2 numere cadastrale, respectiv lot 1 în suprafața de 25764 mp, cu număr cadastral 148063 și lot 2 în suprafața de 75836 mp, cu număr cadastral 148064, dezlipite în baza Actului de dezlipire autentificat cu număr 2765 din 04.11.2021.

După alipirea terenurilor, acestea au fost dezmembrate în cele două numere cadastrale menționate în schema de mai jos. Lotul 1 în suprafața de 25764 mp, cu număr cadastral 148063 a fost transferat către SC PK WHITE SRL în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2140 din 30.05.2022.

Terenul cu numărul cadastral 148063, aflat în proprietatea PK WHITE SRL a fost dezlipit în număr cadastral 149299 și număr cadastral 149298, conform Actului de dezlipire autentificat cu nr. 01 din 05.01.2023 de Uniunea Natională a Notarilor Publici- Societate Profesională Notarială – OPTIMA LEX, notar public Nechifor Nadina.

#### 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 aproba prin Hotărâre de Consiliu Local al Municipiului Ploiești, 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 puieți, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră.

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

4.3. 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.

4.4. 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 cu modificările și completările ulterioare.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

6.1. Se vor respecta prevederile P.U.Z.: 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 axul străzii Lupeni. Retragerile minime față de aliniamentul noii străzi ce va lega strada Ioachimescu de strada Semenicolui sunt conform planșei de Reglementări Urbanistice (variabil).

6.2. Clădirile vor avea fațadele retrase de la limitele parcelelor (parcelele noi rezultate în urma operațiunilor cadastrale de aplicare a PUZ-ului), 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 și a Planșei de Reglementări Urbanistice.

6.3. Se permit iesirile balcoanelor în afara edificabilelor, cu o distanță de maxim 2,0m, doar dacă balcoanele se afla la o cota mai mare sau egală cu 3,0m de cota terenului amenajat.

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

### **Modernizarea circulației**



7.1. Se va moderniza trama stradala prin realizarea unei legaturi carosabile între Intrarea Semenicultului și strada Andrei Ioachimescu, la limita nordică a terenului reglementat și pe latura vestică, în suprafață de aproximativ 6495,08 m<sup>2</sup>.

7.2. 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 terenul reglementat.

7.3. Se va prelua din PUZ-ul aprobat reamenajarea accesului din strada Lupeni pentru a corespunde nevoilor de trafic de aprovizionare generate.

7.4. Se mentine in zona de studiu posibilitatea asigurarii unui pasaj in zona sudica, peste calea ferata, conform precizarilor din PUZ aprobat.

#### **Accesul utilizatorilor prin intermediul transportului public**

7.5. Se propun noi reglementari, conform planșelor cuprinse în PUZ.

#### **Traficul pietonal**

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

7.7. Se propune realizarea de piste de biciclete, unidirecționale, în lungul viitoarei străzi ce va încorpora străzile Semenicultului 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**

7.8. Se vor respecta prevederile din anexa nr. 5 din R.G.U. privind numărul minim de locuri de parcare asigurate.

7.9. Se pot asigura locuri de parcare pe oricare teren aflat în zona de reglementare.

### **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 cerintelor din avizelor incidente.

8.4. Pentru funcționarea centrului comercial și a locuințelor colective propuse se pot amplasa echipamente edilitare la nord de strada de legatura propusă, în zona de UTR 3.

### **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, împrejuriri și iluminat public

10.1. Se vor respecta art. 34 și anexa nr. 6 din R.G.U. Se vor asigura minim 2mp/cap de locuitor pentru UTR 2, cu funcțiune mixta de locuințe și funcțiuni complementare, dar nu mai puțin de 35% din suprafața UTR-ului. Se vor asigura un minim de 5% de spațiu verde pentru UTR 1- centru comercial și 20% spațiu verde pentru UTR 3- echipamente edilitare.

10.2. Se propune un spațiu verde lat de aproximativ 3,50m (pe partea cu locuințe individuale din strada Semeniciului, parțial întrerupt de platforme pentru parcare a mașinilor în dreptul fiecărei locuințe și accese către curțile acestora ).

10.3. Se vor detalia la faza DTAC, se accepta înălțimi variabile ale împrejuririlor, fără a se depăși înălțimea maximă de 4,5m.

## CAPITOLUL 3

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, aprobat cu HCL nr.209 din 1999 și prelungit cu HCL –terenul era încadrat în zona Ip-„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”.

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

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

#### 11.2. PREVEDERI PUZ APROBAT CU H.C.L. 230 DIN 29 Iunie 2020

Terenul pe care se propune actuala documentație a fost reglementat prin documentația PUZ aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020, prin care au fost avizati următorii indicatori:

UTR 1 – CENTRU COMERCIAL, conform zona IS, instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general

POT max = 75%

CUT max = 1,2

H max= 30 m

Rh max= P+M+1E+Eteh. Si un subsol parțial sau total.

UTR 2 – ANSAMBLU MIXT, conform zona M, zona mixta locuințe colective și servicii

POT max = 65%

CUT max = 3

H max= 40 m

Rh max= P+12E, cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60m ( regim maxim de înălțime P+18) cu unul până la trei subsoluri.

UTR 3= ECHIPAMENTE EDILITARE, conform zona TE, zona echipamente edilitare

POT max = 60%

CUT max = 1,05

H max= 6 m

Rh max= P+1E, cu subsol partial sau total.

### 11.3. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE – REGLEMENTARI PROPUSE

#### UTR 1- EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

POT max=75%

CUT max=1.2

Inaltime max=30 m

Rh max = P+M+1E+E tehnic

Fata de UTR 1 aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020, se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR1 aprobat prin PUZ anterior, respectiv micșorarea acestuia;
- schimbarea retragerilor fata de limitele UTR-ului si fata de limita de proprietate actuala;
- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a construcțiilor.

#### UTR 2 – ZONA MIXTA ( locuire, birouri, servicii, alimentatie publica, spatii comerciale etc)

POT max=40%

CUT max=3,0

Inaltime maxima=45 m

Rh max=S+P+11E

Nota: Pentru functiunea de locuire colectiva se permit duplexuri la ultimul etaj ( etajul 11 este cu apartamente construite pe 2 niveluri, cu scara interioara)

La cladirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu conditia de a nu depasi inaltimea maxima permisa de 45 m, regimul maxim de inaltime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.

Fata de UTR 2 aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020 se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR2 aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia;
- schimbarea retragerilor in raport cu limita de proprietate actuala si limita UTR;
- pastrarea indicatorilor urbanistici, dar cu micșorarea înalțimii maxime, renunțându-se la accentul de înalțime de 60m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizării de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru functiunea de locuire colectiva; la cladirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu conditia de a nu depasi inaltimea maxima permisa de 45 m, regimul maxim de inaltime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.
- se detaliaza functiunile admise;
- se permit iesirile balcoanelor in afara edificabilelor, cu o distanta de maxim 2,0m, doar daca balcoanele se afla la o cota mai mare sau egala cu 3,0m de cota terenului amenajat.
- se reglementeaza un procent minim de 35% spatiu verde raportat la suprafata UTR-ului 2 propus.

- Pentru Parcarea multietajata propusa se reglementeaza un regim de inaltime de S+P+4E, etajele putand fi decalate la jumatate de nivel sau nu, functie de solutia optima stabilita in fazele ulterioare de proiectare.

### UTR 3 -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Inaltime max=6 m

Rh max = P

-se pastreaza UTR 3 conform HCL nr. 230 din 29 iunie 2020 din punct de vedere al indicatorilor propusi.

## CAPITOLUL 4

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele UTR-uri:

UTR 1– EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

UTR 2 – ZONA MIXTA

UTR 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE

### U.T.R. 1 – EXTINDERE CENTRU COMERCIAL, conform zonei IS „, institutii publice, servicii si functiuni de interes general

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii, inclusiv hypermarket, inclusiv functiuni conexe;
- alimentatie publica de diverse categorii, inclusiv functiuni conexe;
- cinematograf, sală de jocuri, inclusiv funcțiunile conexe;
- spatii 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 urmatoarele utilizari:

- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

UTR-ul 1 va avea o suprafață de 75799,45 m<sup>2</sup> și conturul, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.

-Se permit dezmembrările pentru acordarea de servituti, pentru schimburi de terenuri, pentru cedari catre domeniu public si orice alte situatii ce pot aparea in vederea implementării proiectului.

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

##### **Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:**

- aliniament existent este limita de proprietate -demarcatia între domeniu public si privat pe strada Democratiei.
- construcțiile ansamblului vor fi retrase față de axul existent al străzii Democratiei cu cel puțin 22,5 metri liniari, conform Planșei - Reglementări Urbanistice. Fac exceptie construcțiile ce tin de infrastructura rutiera ( rampa de legatura cu pasajul) si semnalele publicitare ce pot fi amplasate in afara edificabilului.
- Se va constitui un nou aliniament, datorita strazii de legatura propuse pe latura nordic- vestica a terenului: construcțiile ansamblului, în zona UTR-ului 1, vor fi retrase față de aliniamentul sudic propus al străzii de legatura din zona strazii Semenicului, pe partea opusa terenurilor cu nr. postale 1,2 ,3 si 4 de pe acesta strada, conform plansei de Reglementari. Retragerile sunt variabile, se vor identifica în teren cu masuratori topografice, cu pastrarea retragerii minime fata de limita de proprietate de minim 18,00 m pe zona strazii Semenicului, conform plansei de Reglementari Urbanistice. Fata de strada de legatura propusa, pe latura vestica a UTR-ului, se propun retrageri de 12,85 m, fata de limita de proprietate a Sectiei de politie 4 , conform plansei de Reglementari.
- pe latura sudica a drumului de lagatura, fata de sectia de politie 4 se propuse o retragere de minim 10 m a oricaror constructii, conform plansei de Reglementari .

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:**

Limitele parcelelor în sensul prezentului regulament sunt si limitele ce vor rezulta după constituirea juridica si cadastrala a UTR-urilor propuse.

- Construcțiile ansamblului se pot amplasa pe limita cu drumul uzinal, înregistrat cu nr. cadastral 133548., pe limita estica, conform Plansei de Reglementari Urbanistice.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu drumul uzinal, înregistrat cu nr. cadastral 133548, cu minim 2 metri pe limita sudică, conform Plansei de Reglementari Urbanistice.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase fata de limita cu hipermarketul Kaufland cu minim 3 metri, conform plansei, retragerile fiind variabile,( între 3,0 si 7,0 m) conform Plansei de Reglementari Urbanistice.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase fata de limita cu supermarketul Lidl cu minim 1 metru pe limita sudică și 2 metri pe limita vestică, conform Plansei de Reglementari Urbanistice.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu UTR 2 cu minim 3 metri.

Între retragerile mai sus reglementate și limitele laterale și/sau posterioare sunt permise, lucrări de construirea de rampe, scări, terase și platforme, amenajarea verticală a terenului, precum si garduri, împrejmuiri si ziduri de sprijin.

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

Conform reglementărilor în vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta legislatia în domeniu privind securitatea la incendiu, cu respectarea indicatorilor maximali propusi.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradală propusă va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa de Reglementări Urbanistice atât pe zona de domeniu public cât și pentru reglementările propuse în incinta terenului reglementat.

Accesurile propuse se vor realiza conform cu Planșei de Reglementări Urbanistice, după cum urmează:

- Un acces public auto (dublu sens), de 7 metri, din rampa pasajului supratelan.
- Un acces public auto (dublu sens) de 7 metri, din noua intersecție din strada Democrației pe sub pasajul supratelan.
- Un acces public auto (dublu sens), de 7 metri, din zona de acces spre hipermarketul Kaufland.
- Acces propus, pentru deservirea spațiilor comerciale și pentru accesul mijloacelor de intervenție a serviciilor de urgență, ce va fi amplasat și dimensionat conform temei program, tema program de către beneficiar la faza A.C., din strada nou creată, între strada Semeniciului și strada Ioachimescu.
- Accesele pentru marfa (intrarea și ieșirea vor păstra același traseu) se vor face pe drumul uzinal, prin parcare centrului comercial, pe latura vestică a centrului comercial în zona secției de poliție.

## 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., respectiv:

- un loc de parcare pentru clienți la 40 m<sup>2</sup> 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.

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Înălțimea maximă se aplică și semnalelor publicitare.

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-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”. Propunerile sunt de principiu și se vor detalia la faza DTAC.

## 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 aferent UTR 1.

Se propune spațiu verde lat de aproximativ 3,50m (pe partea cu locuințe individuale din strada Semenicolui), parțial întrerupt de platforme pentru parcare a mașinilor în dreptul fiecărei locuințe și accese către curțile acestora.

#### 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, fără împrejmuire.

Înălțimea împrejmuirilor permise poate fi variabilă, fără a depăși înălțimea de 4,5m.

### 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 - **75%**.

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

Coeficientul de utilizare a terenului maxim - **1,2**.

### U.T.R. 2 – ZONA MIXTA, conform zonei M „zona mixta locuințe colective și servicii”

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective, inclusiv funcțiunile conexe;
- parcaje multietajate, la sol și în subsoluri, rampe de acces, alei carosabile
- spații pentru servicii, birouri, comerț, sedii de birouri, inclusiv funcțiunile conexe;
- funcțiuni comerciale, inclusiv funcțiunile conexe;
- alei și amenajări pietonale, amenajări peisagere și plantații, mobilier urban; copertine;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

U.T.R. 2 va avea o suprafață de 18.371,55 m<sup>2</sup> și conturul, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.



## ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- față de aliniamentul străzii Lupeni – conform plansei de Reglementari.
- față de noul aliniament sudic al străzii Ioachimescu – conform Plansei de Reglementari .
- se permit iesirile balcoanelor în afara edificabilelor, cu o distanță de maxim 2,0m, doar dacă balcoanele se afla la o cota mai mare sau egală cu 3,0m de cota terenului amenajat.

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 PARCELELOR

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- Construcțiile ansamblului se pot amplasa față de limita cu drumul uzinal, înregistrat cu nr. cadastral 133548, cu minim 3 metri pe limita sudică și minim 2 metri față de limita estică, conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu UTR 1 cu minim 3 metri pentru funcțiunea de locuire și se permite amplasarea pe limita UTR-ului pe latura sudică și vestică a parcarii supratereane propuse, conform plansei de Reglementari.
- se permit iesirile balcoanelor în afara edificabilelor, cu o distanță de maxim 2,0m, doar dacă balcoanele se afla la o cota mai mare sau egală cu 3,0m de cota terenului amenajat.
- se permite amplasarea de pergole, mobilier urban, semnale publicitare și de orientare în afara edificabilului.

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 condiții minime de insorire.

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- accese publice auto se vor realiza din strada Ioachimescu și din strada de legătură dar și prin drumul uzinal nr.cadastral 133548 pentru parcare supratereană propusă și pentru pietoni.

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei studiate și reglementate prin PUZ . Se vor respecta și prevederile anexei 5 a R.G.U., respectiv:

- un loc de parcare pentru clienți la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a spațiilor comerciale;



- un loc la 30 de angajați (birouri și servicii) și un spor de 20% pentru vizitatori;
- un loc la 1 apartament.

Zonele de parcare pot fi amenajate la sol, în subsolul clădirilor și pe terasele acestora și în spații special amenajate (parcări supraterește).

Se propune un parcaj supratereșt multietajat, cu subsol parțial.

Se permite asigurarea locurilor de parcare și pe alte terenuri din zona reglementată.

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de reglementări avizată, ce face parte integrantă din prezentul regulament, înălțimea maximă admisibilă este 45,0 m corespunzător unui regim de înălțime maxim de S+P+11E.

Pentru funcțiunea de locuire colectivă se permit duplexuri la ultimul etaj (etajul 11 este cu apartamente construite pe 2 niveluri, cu scara interioară)

La clădirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu condiția de a nu depăși înălțimea maximă permisă de 45 m, regimul maxim de înălțime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.

Se admite realizarea de spații tehnice în subsolul propus.

Fata de UTR 2 aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020 se propune:

- păstrarea indicatorilor urbanistici, dar cu micșorarea înălțimii maxime, renunțându-se la accentul de înălțime de 60m; se permite la etajul 11 posibilitatea realizării de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe două niveluri pentru funcțiunea de locuire colectivă; la clădirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu condiția de a nu depăși înălțimea maximă permisă de 45 m, regimul maxim de înălțime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.
- se permit ieșirile balcoanelor în afara edificabilelor, cu o distanță de maxim 2,0m, doar dacă balcoanele se află la o cota mai mare sau egală cu 3,0m de cota terenului amenajat.
- Pentru Parcarea multietajată propusă se reglementează un regim de înălțime de S+P+4E, etajele putând fi decalate la jumătate de nivel sau nu, funcție de soluția optimă stabilită în fazele ulterioare de proiectare.

## 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 TEHNICO-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 anexei nr.6 a R.G.U. de minim 2m<sup>2</sup>/locuitor și cu respectarea cumulativă a unui procent de 35% spațiu verde din suprafața totală a terenului.

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Către aliniament gardurile vor putea fi transparente, dublate de vegetație, cu înălțimea maximă 1,80 m sau se poate renunța la împrejmuire, dacă este cazul, delimitarea făcându-se cu elemente de mobilier urban sau amenajări peisagistice.

Pe limitele laterale și posterioare ale terenului, gardurile pot fi opace cu înălțimea maximă de 2,50m.

## 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 – **40 %**.

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

Coeficientul de utilizare a terenului maxim - **3,0**.

---

## U.T.R. 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE, conform zonei TE „zona echipamente edilitare”

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

-echipamente edilitare, inclusiv funcțiunile conexe ale ansamblului comercial și zonei rezidențiale: posturi de transformare, post de reglare și măsurare a presiunii, rezervoare, stații de pompare, containere, platforma de gunoi etc.

#### 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

U.T.R.-ul 3 va avea o suprafață de 912,00 m<sup>2</sup> și conturul, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase față de aliniamentul nordic propus al străzii ce va lega strada Semeniciului/Strada Democratiei de strada Ioachimescu conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare cu minim 3 metri conform Planșei de 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, rezervată pentru o strada de legatura cu parcelele de la nord de amplasament, 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 drumul propus pentru a uni strada A. Ioachimescu și strada Semenicolui/Strada Democratiei.

#### **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.

#### **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 ( se poate realiza parter înalt).

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

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor vor fi specifice unei funcțiuni complementare cu estetica zonelor adiacente.

#### **ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-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.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Conform temei program la faza DTAC.

### **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 - **60%**.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)  
 Coeficientul de utilizare a terenului maxim - **1,05.**

## CAPITOLUL 5

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune reglementarea terenului in **3 U.T.R.-uri**:

UTR 1– EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

UTR 2 – ZONA MIXTA

UTR 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ										
	EXISTENT		PROPUȘ							
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (101.600,00mp)		UTR 1 S=75.836mp		UTR 2 S=18.350mp		UTR 3 S=912,00mp		Circulații S=6.502mp	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent		
Construcții (existente și propuse)	25.027,00 mp	24,63%	56.877,00mp	75%	7.340,00 mp	40%	547,20 mp	60%		
Teren amenajat/ platforme/circulații	76.573,00 mp	75,37%	15.167,20mp	20%	4.587,50 mp	25%	182,40 mp	20%		
Spațiu verde amenajat in incinta	-		3.791,80mp	5%	6.422,50 mp	35%*	182,40 mp	20%		
Suprafata desfasurată	25.527,00 mp		91003,20mp		55.050,00 mp		957,60 mp			
P.O.T. maxim	24,63%		75%		40%		60%			
C.U.T. maxim	0,25		1.2		3		1.05			
Regim de înălțime maxim	P+Mz		P+M+1E+Eteh (30,00m)		S+P+11E (45,00m)		P (6,00m)			
Total	101.600,00 mp	100%	75.836,00 mp	100%	18.350,00 mp	100%	912,00 mp	100%	6.502,00 mp	100%

\*Se va asigura 35% din suprafata UTR ului 2 de tip M ca spatiu verde amenajat, dar nu mai putin de 2mp/locuitor

Pentru functiunea de locuire colectiva se permit duplexuri la ultimul etaj ( etajul 11 este cu apartamente construite pe 2 niveluri, cu scara interioara)

.La cladirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu conditia de a nu depasi inaltimea maxima permisa de 45 m, regimul maxim de inaltime fiind S+P+11E+Etaj tehnic

Întocmit,  
 Master Urb. Olga VĂLUȘESCU  
 Verificat,  
 Master Urb. Catalin ONCESCU

## ANEXĂ

### DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

**ALINIEREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

**COMERȚ** = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

**COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota  $\pm 0.00$  și streășina, coama sau limita superioară a parapetului terasei.

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

**UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)** = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.