

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**

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

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:

05.2023



FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU



PROIECTANȚI:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Urb. Dipl. Lavinia Elena OTELEA



PLAN URBANISTIC ZONAL

Regulament Local de Urbanism

CUPRINS:

CAPITOLUL 1	6
I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1. Rolul R.L.U.	6
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	7
3. Domeniul de aplicare	8
CAPITOLUL 2	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit.....	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	11
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii	11
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....	12
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public	13
CAPITOLUL 3	13
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA	13
11.1. PREVEDERI ALE P.U.G.	13
11.2. PREVEDERI PUZ APROBAT CU H.C.L. 230 DIN 29 Iunie 2020	13
11.3. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE – REGLEMENTARI PROPUSE.....	14
11.4. IMPLEMENTAREA CERINTELOR DIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.....	15
CAPITOLUL 4	17
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	17
U.T.R. 1 – EXTINDERE CENTRU COMERCIAL, conform zonei IS „institutii publice, servicii si functiuni de interes general	18

U.T.R. 2 – ZONA MIXTA, conform zonei M „zona mixta locuinte colective si servicii”	22
U.T.R. 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE, conform zonei TE „zona echipamente edilitare”	26
CAPITOLUL 5.....	28
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	28
ANEXĂ.....	30

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, împrejurimi, 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, împrejurimi, 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 S9-1p 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.

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 funcțiune industrială conform UTR S9-IP în funcțiuni comerciale și servicii – IS, zona mixta – M și funcțiuni edilitare – TE, pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE SI FUNCȚIUNI 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 m², 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.

Dupa 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 Națională a Notarilor Publici- Societate Profesională Notarială – OPTIMA LEX, notar public Nechifor Nadina.

Mențiuni cu privire la Cartea Funciara nr. 136360:

Potrivit Actului de alipire autentificat sub nr. 427/26.02.2021 de SPN Optima Lex, prin care au fost alipite cele 13 parcele care fac obiectul Certificatului de urbanism nr. 1269/05.01.2012 (printre care se afla și numărul cadastral 136360, Cartea Funciara nr. 136360 Ploiești) în noul număr cadastral 147348, Cartea Funciara nr. 147348 Ploiești:

“(…) Imobilele sunt libere de sarcini, nefiind grevate de nicio ipoteca, privilegiu, drepturi de creanță, cesiune, opțiune, servitute, uzufruct, uz, abitație sau alte drepturi de orice fel, cu excepția: dreptului de servitute de trecere auto,

inclusiv pentru trafic de mare tonaj si pietonala asupra unei suprafete determinate de 4.114 mp, in scris sub C3 in CF nr. 136360 Ploiesti, in favoarea imobilului cu numar cadastral 144823 in scris in cartea funciara nr. 144823 a localitatii Ploiesti si in favoarea imobilului cu numar cadastral 144815 in scris in cartea funciara nr. 144815 a localitatii Ploiesti – fonduri dominante, in baza Actului Notarial autentificat sub nr. 899 din data de 16.04.2019 de notar public Dobre Stelorian – Daniel, prin Incheierea nr. 40814/17.04.2019, emisa de O.C.P.I Prahova – B.C.P.I. Ploiesti, sarcina ce va greva in continuare lotul nou cu nr. cadastral 147348, ce va rezulta din prezenta alipire in conformitate cu acordul exprimat la art. 1.9 din Conventia autentificata sub nr. 949 din data de 22.04.2019 de notar public Mermeze Speranta - Catrinel”

Prin urmare, noul numar cadastral rezultat ca urmare a alipirii celor 13 loturi, a ramas in continuare grevat cu dreptul de servitute de trecere pentru o suprafata de 4.144 mp, in favoarea a doua numere cadastrale (144823 si 144815) detinute de LIDL Romania Societate in comandita.

Acest numar cadastral 147348, rezultat ca urmare a alipirii celor 13 parcele, a fost la randul sau dezmembrat in doua parcele avand numerele cadastrale: 148063 si 148064. Potrivit actului de dezlipire autentificat sub nr. 2765/04.11.2021 de SPN Optima Lex, prin aceasta dezmembrare a fost mentinut dreptul de servitute de trecere pentru o suprafata de 4.144 mp, in favoarea celor numere cadastrale (144823 si 144815) detinute de LIDL Romania Societate in comandita.

La randul sau, numarul cadastral 148064 a fost dezmembrat in alte doua numere cadastrale: 149530 si 149531. Potrivit actului de dezlipire autentificat sub nr. 562/20.04.2023 de SPN Optima Lex, prin aceasta dezmembrare a fost mentinut dreptul de servitute de trecere pentru o suprafata de 4.144 mp, in favoarea celor numere cadastrale (144823 si 144815) detinute de LIDL Romania Societate in comandita.

Dreptul de servitute de trecere pentru suprafata de 4.144 mp instituit in favoarea LIDL Romania Societate in comandita va fi restrans in viitor ca urmare a operatiunilor cadastrale. Cu privire la cele doua numere cadastrale 144823 si 144815 detinute de LIDL Romania Societate in comandita in favoarea carora a fost instituit dreptul de servitute de trecere mai sus mentionat, ca urmare a unor operatiuni de alipire si dezmembrare a rezultat numarul cadastral 144563. Potrivit extrasului de carte funciara pentru acest numar cadastral: “B5 Act Notarial nr. 899, din 16/04/2019 emis de NP Dobre Stelorian Daniel; se noteaza faptul ca imobilul beneficiaza de servitute de trecere auto, inclusiv pentru trafic de mare tonaj si pietonal pe terenul cu nr. cadastral 136360 in scris in cartea funciara nr.136360 /Ploiesti.” Prin urmare, dreptul de servitute de trecere instituit in favoarea LIDL pentru cele doua numere cadastrale 144823 si 144815 a fost mentinut si pentru noul numar cadastral 144563.

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 componenta din P.U.Z. si se aproba prin Hotarare de Consiliu Local al Municipiului Ploiesti, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica al Administratiei 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 si 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.

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.

5.5. **Terenul este situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare, amplasamentul studiat se afla în vecinătatea liniei CF PLOIESTI SUD-MANECIU, interval Ploiesti Sud-Ploiesti Nord, pe partea stanga, de la km 0+340 la km 0+805 la distante variabile cuprinse între 52m-100 m din ax CF linia 1F statia CF Ploiesti Sud (linia cea mai apropiata), conform aviz CFR obtinut de la Consiliul Tehnico-economic nr. R2/18/416 din 08.08.2019, eliberat de Sucursala Regionala de Cai Ferate Bucuresti la PUZ initial aprobat.**

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa caii ferate. În aceasta zona pot fi executate lucrări, conform reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități conform art. 31 din Ordonanța nr. 12/1998 actualizată. Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de protecție a CFR fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al acesteia, astfel pentru faza DTAC, dacă se amplasează construcții în aceasta zona este necesar aviz Sucursala Regionala de Cai Ferate Bucuresti și ulterior avizul CNCF CFR SA, conform Ordinului 158/1996.

Faza de PUZ avizat inițial de către Sucursala Regionala de Cai Ferate Bucuresti și Compania de Cai ferate, nu sunt modificări în cadrul PUZ-ului actual ce pot influența avizarea la SRCF Bucuresti, funcțiunea permisă în cadrul edificabilului ce este afectat de zona de protecție CFR este aceeași ca și în cazul primului PUZ aprobat.

5.6. **Se va obține aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces și pentru bransamente de utilități a obiectivului de investiții (apa, canal, energie electrica, gaze, telecomunicații etc) sau redimensionarea celor existente, însoțită de**

documentatiile specifice, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate față de cel de la PUZ. Solicitarea unui nou aviz STS în cazul în care apar modificări la documentatia de urbanism prezentata.

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 ieșirile 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.

6.4. Se respecta zona de siguranta si zona de protectie a CFR in toate cazurile si orice avizare ulterioara la faza DTAC de constructii si amenajari vor fi supuse avizarii in prealabil de catre Sucursala Regionala de Cai Ferate Bucuresti. Edificabilul maxim propus prin prezenta documentatie se afla partial in Zona de protectie a infrastructurii feroviare. Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 metri de la axa caii ferate, marcata in plansa de Reglementari urbanistice, in aceasta zona fiind necesara avizarea la SNCFR.

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

Modernizarea circulatiei

7.1. Se va moderniza trama stradala prin realizarea unei legaturi carosabile între Intrarea Semenicolui și strada Andrei Ioachimescu, la limita nordică a terenului reglementat și pe latura vestică, în suprafață de aproximativ 6495,08 m².

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 în zona de studiu posibilitatea asigurării unui pasaj în zona sudică, peste calea ferată, conform precizarilor din PUZ aprobat.

7.5. Se va obtine aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces si pentru bransamente de utilitati a obiectivului de investitii (apa, canal, energie electrica, gaze, telecomunicatii etc) sau redimensionarea celor existente, insotita de documentatiile specifice, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei se poate nuanta sau modifica in functie de detaliile ce vor fi prezentate fata de cel de la PUZ. Solicitarea unui nou aviz STS in cazul in care apar modificari la dcumentatia de urbanism prezentata.

Accesul utilizatorilor prin intermediul transportului public

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

Traficul pietonal

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

7.8. Se propune realizarea de piste de biciclete, unidirecționale, în lungul viitoarei străzi ce va încorpora străzile Semenicolui 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

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

7.10. 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 S9.3., dar și în celelalte UTR-uri.

8.5. Se va obtine aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces si pentru bransamente de utilitati a obiectivului de investitii (apa, canal, energie electrica, gaze, telecomunicatii etc) sau redimensionarea celor existente, insotita de documentatiile specifice, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei se poate nuanta sau modifica in functie de detaliile ce vor fi prezentate fata de cel de la PUZ. Solicitarea unui nou aviz STS in cazul in care apar modificari la documentatia de urbanism prezentata.

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, împrejurii 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 S9.2., cu funcțiune mixta de locuinte 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 S9.1.- centru comercial și 20% spațiu verde pentru UTR S9.3.- echipamente edilitare.

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

10.3. **Se propune o perdea de protecție în zona de nord a UTR-ului S9.2., cu lățimea de 3,0 m, cu plantarea arborilor și arbuștilor la 1,5 m de trotuar, conform locației menționate în Planșa de Reglementări.**

10.4. Referitor la împrejurii, acestea se vor detalia la faza DTAC. Se acceptă înălțimi variabile ale împrejuririlor, fără a se depăși înălțimea maximă de 4,5m pentru zonele de împrejurii în zonele de aprovizionare.

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 avizați următorii indicatori:

UTR S9.1. – 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 S9.2. – ANSAMBLU MIXT, conform zona M, zona mixta locuinte colective si servicii

POT max = 65%

CUT max = 3

H max= 40 m

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

UTR S9.3.= 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 S9.1.- EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

POT max=75%

CUT max=1.2

Inaltime max=30 m

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

Fata de UTR S9.1. aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020, se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR S9.1. aprobat prin PUZ anterior, respectiv micsorarea acestuia ca suprafata; mai exact acesta se va micsora de la suprafata de 89660,00 mp la suprafata de 75836,00 mp.
- schimbarea retragerilor fata de limitele UTR-ului si fata de limita de proprietate actuala;
- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a constructiilor, prin marirea acestuia in zona sudica.
- la acest moment in amplasament este construit si functional centrul comercial in baza PUZ-ului deja aprobat pe amplasament prin HCL 230 din 29.06.2020, acesta fiind format din 2 corpuri de cladire principale.
- prin actualul PUZ se doreste extinderea centrului comercial prin unificarea celor doua corpuri existente in zona de nord a UTR-ului si posibilitatea de a realiza alte 2 constructii in zona de sud a UTR-ului, cu destinatia de centru comercial si alimentatie publica, constructii ce se vor incadra in edificabilul nou propus prin prezentul PUZ si in cadru indicatorilor urbanistici. Cele 2 constructii noi vor fi amplasate in zona sudica a UTR-ului, conform plansei de Ilustrare urbanistica. Forma si pozitia exacta se va stabili la faza DTAC, cu incadrarea corpurilor noi propuse in indicatorii urbanistici aprobati si in edificabilul aprobat.

UTR S9.2. – 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 funcțiunea 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 S9.2. aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020 se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR S9.2. aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia; Suprafata UTR-ului se va extinde la o suprafata de 18350,00 mp de la 5733,00 mp.
- schimbarea retragerilor in raport cu limita de proprietate actuala si limita UTR;
- micsorarea procentului de ocupare al terenului (de la 65% la 40%) respectiv micsorarea inaltimii maxime, renuntandu-se la accentul de inaltime de 60,0 m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizarii de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru funcțiunea 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 funcțiunile 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 propune o perdea de protectie in zona de nord a UTR-ului S9.2., cu latimea de 3,0 m , cu plantarea arborilor si arbustilor la 1,5 m de trotuar, conform locatiei mentionata in Plansa de Reglementari.

Pentru Parcarea multietajata propusa se reglementeaza un regim de inaltime de S+P+4E, etajele putand fi decalate la jumătate de nivel sau nu, functie de solutia optima stabilita in fazele ulterioare de proiectare. Regim de inaltime maxim pentru parcare va fi de 15,0 m inaltime de la cota 0,00.

UTR S9.3. -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Inaltime max=6 m

Rh max = P

-se pastreaza reglementarea indicatorilor UTR S9.3. conform PUZ aprobat initial pe amplasament cu HCL nr. 230 din 29 iunie 2020, cu micsorarea RH max de la P+1E la Parter, cu posibilitatea de a realiza parter inalt.

- UTR-ul S9.3. este format din 3 suprafete ce alcatuiesc suprafata totala de 912,0 mp. Cele 3 suprafete se regasesc pe plansa de Reglementari Urbanistice la nord de strada de legatura propusa. Cele 3 parcele sunt: parcela 1 in suprafata de 207,00 mp, parcela 2 in suprafata de 251,35 mp si parcela 3 in suprafata de 453,65 mp.

11.4. IMPLEMENTAREA CERINTELOR DIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

In urma sedintei din data de 21.02.2022, Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului a impus mai multe conditii de respectat la faza PUZ, ce vor fi descrise mai jos si modalitatea in care acestea au fost implementate:

-La solicitarea: „Sa se reduca titlul proiectului”, proiectantul a modificat titlul de la „Plan urbanistic zonal pentru modificare reglementari aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 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, in „Plan urbanistic zonal pentru modificare reglementari aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 2020, extindere centru comercial si construire functiuni mixte - locuinte colective si functiuni complementare, alimentatie publica, parcare multietajata”. Acasta modificare a fost realizata in intreaga documentatie, piese scrise si piese desenate.

- La solicitarea: „Sa prezinte aviz SEVESO”, proiectantul a obtinut avizele SEVESO urmatoare: Avizul SEVESO de la Primaria Comunei Brazi, avizul Favorabil nr.18 transmis cu adresa nr. 19662/14.09.2022 prin care se mentiona ca se acorda Avizul favorabil pentru obiectivul PUZ. Avizul emis de Primaria Municipiului Ploiesti cu nr. 308607 din 04.11.2022, prin care suntem informati ca in urma sedintei Comisiei pentru stabilirea compatibilitatilor teritoriale in jurul amplasamentelor de tip Seveso din cadrul Primariei Mun. Ploiesti, conform documentatiei depuse in vederea obtinerii avizului Seveso ce intra sub incidenta rafinarii Petrotel Lukoil, pentru imobilul teren si/sau constructii situat in Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1 se concluzioneaza urmatoarele: „conform tabelului preluat din metodologia pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajarea teritoriului si urbanism (Raportul de securitate Petrotel Lukoil revizuit 10.2022 si Tabel cu scenariile de accident major cu efecte in afara amplasamentului Petrotel Lukoil din 10.2022), amplasamentul se incadreaza in zona IV cu frecventa de 10 -7 (tabel 1- Matrice de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita) fiind permise constructii de tipul A, B, C, D. Conform art 10 din Ordin 3710/1212/99/2017 sunt permise toate categoriile de zone functionale si toate categoriile de constructii.

-La solicitarea: „Sa prezinte o noua strada care detine posibilitatea de acces – la 4 fire, cu legatura la retea principală de strazi” mentionam ca proiectul a preluat din PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 2020 propunerea de a realiza o strada de legatura intre Strada Lupeni si Strada Democratiei. Strada va avea latime de 6,0 m carosabil, pista de biciclete de 1,0 m latime de o parte si de alta si trotuare de 1,5 m. Aceasta strada asigura accesul la strada Democratiei ce are 4 fire. Strada este prezentata pe toate plansele de propunere: Reglementari Urbanistice, Ilustrare urbanistica etc si e descrisa in Memoriu (pag. 36) si RLU.

- La solicitarea: „Sa rezolve accesele si parcare etajata” mentionam ca in cadrul proiectului accesele au fost rezolvate astfel: a fost amenajat accesul la centrul comercial din strada Democratiei la sol, conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 2020 si autorizatiilor emise, a fost amenajata rampa de acces de pe actualul pasaj Democratiei ce se va pastra in forma deja executata. A fost amenajata Strada Andrei Iacobescu conform prevederilor din PUZ aprobat si a fost executata strada de legatura intre strada Lupeni si Strada Democratiei, de pe care a fost amenajat accesul la zona de aprovizionare a centrului comercial. Odata cu aprobarea prezentului PUZ, se vor amenaja si accese la locuintele colective ce se doresc construite din strada de legatura. Pentru accesul la parcare supraetajata, se va pastra profilul si configurarea drumului de incinta pe care exista drept de servitute conform contractul de constituire a unui drept de servitute si de superficie autentificat sub nr. 2593/29.12.2020 autentificat de SPN – Optima Lex si mentiunilor din prezentul Memoriu la pagina 37-38. Pentru Parcare multietajata propusa se reglementeaza un regim de inaltime de S+P+4E, etajele putand fi decalate la jumătate de nivel sau nu, functie de solutia optima stabilita in

fazele ulterioare de proiectare, fara depasirea unei inaltime maxime de 15,0m (se permite etaj tehnic suplimentar).

-La solicitarea: „Sa prezinte studiu de circulatie cu accesul la Lidl”, va mentionam ca acesta este depus la dosarul de avizare- Studiu de impact asupra traficului pentru PUZ, intocmit de catre Urban Trafic SRL prin ing. Eugen Ionescu si Ing. Adrian Vilcan si in baza lui a fost obtinut avizul de la Comisia de Circulatii nr. SMTU nr. 1196/07.07.2022 si avizul IPJ Prahova nr. 324311/13.06.2022, depuse la dosar.

- La solicitarea: ” Pentru imobilul reglementat se va prezenta plan suport topo actualizat vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova”, va mentionam ca a fost obtinut aviz de la OCPI cu PROCES VERBAL DE RECEPTIE 1335 / 2023 si plan anexa, suport pentru elaborare si avizare PUZ.

- La solicitarea: „in situatia existenta se vor integra reglementarile din toate documentatiile PUD si PUZ aprobate”, acestea au fost implementate, prin preluarea reglementarilor din PUZ-ul aprobat si cele aferente PUZ-ului aprobat prin care s-a realizat magazinul Lidl.

- La solicitarea: „ se vor defini zonele de protectie pentru retelele tehnico-edilitare”, acestea au fost mentionate in plansa de Reglementari edilitare si in Memoriul actual, daca a fost cazul.

-La solicitarea:”se vor preciza zonele de reglementare si distantele aferente acestora fata de caile de comunicatie”, acestea au fost marcate pe plansa de Regelementari Urbanistice.

- La solicitarea: „Costurile investitiei si care privesc absolut toate lucrarile de constructii si amenajari ce urmeaza a fi efectuate pentru realizarea obiectivului (cladiri, drumuri, utilitati, spatii verzi, etc.) vor fi suportate in totalitate de beneficiar”.

- La solicitarea: „Se vor prelua, daca este cazul, propunerile din Planul de Mobilitate Urbana Durabila”, mentionam ca nu este cazul.

- La solicitarea :” se va propune el putin un trotuar de 1,50 m pentru acees pietonal”, va mentionam ca pentru strada de legatura sunt propuse trotaure de 1,5 m latime iar in incinta centrului comercial sunt propuse trotaure pentru pietoni.

-La solicitarea: „Prezentarea echiparii tehnico-edilitare”, mentionam ca aceasta a fost prezentata in plansa de Reglementari edilitare si in Memoriul PUZ, o parte din lucrari fiind deja realizate odata cu darea in functiune a centrului comercial.

- La solicitarea: „Se vor mentiona daca este cazul capacitatile de transport admise”, acestea au fost reglementate prin Regulament, cu respectarea avizelor de la Comisia de Circulatie si IPJ Prahova.

- La solicitarea „ Avize si acorduri – conform certificatul de urbanism nr. 1269 /05.01.2021”, acestea au fost obtinute si sunt prezentate anexate la documentatia PUZ.

- La solicitarea: ” obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului- se vor respecta obligatiile „ va mentionam ca au fost desfasurate cele 2 proceduri de consultare a publicului pana la acest moment, conform Regulamentului local de informare si consultare a publicului.

CAPITOLUL 4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele UTR-uri:

UTR S9.1.– EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

UTR S9.2. – ZONA MIXTA

UTR S9.3. – ECHIPAMENTE EDILITARE

U.T.R. S9.1. – EXTINDERE CENTRU COMERCIAL, conform zonei IS „ institutii publice, servicii si functiuni de interes general

Prin actualul PUZ se doreste extinderea centrului comercial prin unificarea celor doua corpuri existente in zona de nord a UTR-ului si posibilitatea de a realiza alte 2 constructii in zona de sud a UTR-ului, cu destinatia de centru comercial si alimentatie publica, constructii ce se vor incadra in edificabilul nou propus prin prezentul PUZ si in cadru indicatorilor urbanistici. Cele 2 constructii noi vor fi amplasate in zona sudica a UTR-ului, conform plansei de Ilustrare urbanistica. Forma si pozitia exacta se va stabili la faza DTAC, cu incadrarea corpurilor noi propuse in indicatorii urbanistici aprobati si in edificabilul aprobat.

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; constructii pentru organizare evenimente temporare;
- structuri de reclamă stradală, semnale publicitare și identitate comercială.
- echipamente edilitare si platforme de colectare deseuri.
- **amplasarea oricarei constructii in zona de protectie a CFR se poate face doar cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al acesteia, astfel pentru faza DTAC, daca se amplaseaza constructii in aceasta zona este necesar aviz Sucursala Regionala de Cai Ferate Bucuresti si ulterior avizul CNCF CFR SA, conform Ordinului 158/1996.**
- **Se va obtine aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces si pentru bransamente de utilitati a obiectivului de investitii (apa, canal, energie electrica, gaze, telecomunicatii etc) sau redimensionarea celor existente, insotita de documentatiile specifice, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei se poate nuanta sau modifica in functie de detaliile ce vor fi prezentate fata de cel de la PUZ.**

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activități care pot provoca degradarea zonei;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

UTR-ul 1 va avea o suprafață de 75836,00 m² 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 în vederea implementarii proiectului.
-Sunt permise oricate operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea relalizarii proiectului reglementat prin prezentul PUZ.

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.

- aliniament propus- aliniamentul nou aferent strazii de legatura propusa

-construcțiile ansamblului vor fi retrase față de axul existent al străzii Democratiei cu cel puțin 22,5 metri liniari, conform Planșei - Reglementări Urbanistice, în baza prevederilor din PUG. Fac exceptie construcțiile ce tin de infrastructura rutiera (rampa de legatura cu pasajul) si semnalele publicitare ce pot fi amplasate în 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 S9.1, 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 fata de aliniamentul nou constituit 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 si de minim 7,00 m fata de noul aliniament propus, 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 (retragere minima fata de noul aliniament constituit de 0,75 m).

- pe latura sudica a drumului de lagatura, fata de Sectia de politie 4 se propuse o retragere de minim 10 m a oricaror constructii fata de limita de proprietate/aliniamentul nordic ce se va constitui, conform plansei de Reglementari .

Între retragerile mai sus reglementate și aliniamente sunt permise lucrări pentru construirea de accese,rampe, scări, parcarri la sol, terase și platforme, precum, și pentru amenajarea verticală a terenului, amenajarea de spatii verzi.

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 de incinta- Cartea Funciara Nr. 133548 Ploiești, numar cadastral 133548 , pe limita estica, conform Plansei de Reglementari Urbanistice.

- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita cu drumul de incinta -Cartea Funciara Nr. 133548 Ploiești, numar cadastral 133548 , cu minim 2 metri pe limita sudică, conform Plansei de Reglementari Urbanistice.

- Construcțiile ansamblului vor fi retrase fata de limita sudica cu hipermarketul Kaufland cu minim 3 metri pe latura vistica, minim 7,00 metri fata de limita sudica sau minim 10,00 metri, 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 nordica cu UTR S9.2. cu minim 3 metri.

Între retragerile mai sus reglementate și limitele laterale și/sau posterioare sunt permise, lucrări de construirea de accese, rampe, scări, terase și platforme, panouri, 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 legislația în domeniu privind securitatea la incendiu, cu respectarea indicatorilor maximali propuși.

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 supratran.
- Un acces public auto (dublu sens) de 7 metri, din noua intersecție din strada Democrației pe sub pasajul supratran.
- 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 de incinta -Cartea Funciara Nr. 133548 Ploiești, numar cadastral 133548, prin parcare centrului comercial, pe latura vistica a centrului comercial in zona sectiei de politie . Potrivit extrasului de carte funciara cu privire la Cartea Funciara Nr. 133548 Ploiești, numar cadastral 133548 (în continuare "Drumul"): Proprietari asupra Drumului sunt: AXON SRL – cota 100/9130, UPETROM 1 MAI SA – cota 8837/9130, ETACEA INVEST SRL – cota 53/9130, PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL – 90/9130, SERAPIS IFM SA – cota 20/9130, WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL – cota 20/9130, PRAHOVA VALUE CENTRE SRL – cota 10/9130. Titularul PUZ-ului Prahova Value Centre S.R.L., detine în proprietate o cota – parte din Drum, dobandita prin actul autentificat sub nr. 3212/21.09.2022 emis de NP Taracila Ionut Bogdan, avand astfel dreptul de a folosi acest Drum. Prin contractul de constituire a unui drept de servitute si de superficie autentificat sub nr. 2593/29.12.2020 autentificat de SPN – Optima Lex, a fost constituit în favoarea imobilelor cu nr. cadastrale 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 inscrise in Cartile Funciare 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 a localitatii Ploiesti, detinute de PK Green S.R.L. (actuala Prahova Value Centre

S.R.L.), un drept de suprafață și un drept de servitute de trecere neexclusivă, continuă, perpetuă, gratuită, pietonală sau cu autovehicule de orice fel asupra Drumului.

- Se va obține aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul zonei reglementate prin PUZ, deci în afara circulațiilor publice și respectând prevederile 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; Suprafața destinată locurilor la masă se scade din suprafața desfășurată a construcției în momentul calculului locurilor de parcare necesare.
- 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.

- Se va obține aviz STS pentru faza DTAC pentru bransamente de utilități a obiectivului de investiții (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc) sau redimensionarea celor existente, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate față de cel de la PUZ.

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 S9.1.

Se propune spațiu verde lat de aproximativ 3,50m (pe partea cu locuințe individuale din strada Semenicului), 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, fara imprejmuire.

Înălțimea împrejmuirilor permisa poate fi variabilă, fara a depăși înălțimea de 4,5m pentru zonele cu panouri fonoabsorbante.

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. S9.2 – ZONA MIXTA, conform zonei M „zona mixta locuinte colective si servicii”

- Se va obține aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces și pentru bransamente de utilități a obiectivului de investiții (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc) sau redimensionarea celor existente, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate față de cel de la PUZ.

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.
- echipamente edilitare, platforme de colectare deseuri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea zonei;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

U.T.R. S9.2 va avea o suprafață de 18.350 m² și conturul, conform Planșei - Reglementări Urbanistice.

-Sunt permise oricate operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea relalizarii proiectului reglementat prin prezentul PUZ.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Planșei - Reglementări Urbanistice cu următoarele precizări:

- față de aliniamentul străzii Lupeni cladirile se vor retrage cu minim 2,0 m – conform plansei de Reglementari. Fata de axul strazii Lupeni, cladirile se vor retrage la 10,5 m , conform prevederilor impuse in PUG.

- față de noul aliniament sudic al străzii Ioachimescu cladirile se vor retrage cu minim 8,0 m pe lungimea marcata pe plan– conform Plansei de Reglementari . Fata de axul strazii Ioachimescu retragerea cladirilor este minim 14,65 m, conform mentiunilor din plansa de Reglementari.

- fata de noul aliniament ce se popune pe strada de legatura propusa, in dreptul UTR-ului S9.2, se propune o retragere de minim 3,0 m– conform Plansei de Reglementari. Fata de axul propus al strazii de legatura se propune o retragere a cladirilor de minim 9,50 m, conform plansei de Reglementari.

- 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 propune o perdea de protectie in zona de nord a UTR-ului S9.2., cu latimea de 3,0 m, cu plantarea arborilor si arbustilor la 1,5 m de trotuar, conform locatiei mentionata in Plansa de Reglementari.

Între retragerile mai sus reglementate și aliniamente sunt permise lucrări de construirea de accese, 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 fata de limita cu drumul de incinta, înregistrat cu nr. cadastral 133548, cu minim 3,0 metri pe limita sudica si minim 2,0 metri fata de limita estica, conform plansei de Reglementari Urbanistice (nu se aduc interventii asupra drumului existent).

- Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limita sudica cu UTR S9.1. cu minim 3,0 metri pentru functiunea de locuire si se permite amplasarea pe limita UTR-ului pe latura sudica si vestica a parcarii supraterrane propuse, conform plansei de Reglementari.

- 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 permite amplasarea de pergole, mobilier urban, semnale publicitare si de orientare in afara edificabilului.

Între retragerile mai sus reglementate și limitele laterale și/sau posterioare sunt permise, lucrări de construirea de accese,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 însorire.

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 de incintă cu nr.cadastral 133548 pentru parcare supraetajată propusă și pentru pietoni.

Potrivit extrasului de carte funciara cu privire la Cartea Funciara Nr. 133548 Ploiești, număr cadastral 133548 (în continuare "Drumul"): Proprietari asupra Drumului sunt: AXON SRL – cota 100/9130, UPETROM 1 MAI SA – cota 8837/9130, ETACEA INVEST SRL – cota 53/9130, PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL – 90/9130, SERAPIS IFM SA – cota 20/9130, WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL – cota 20/9130, PRAHOVA VALUE CENTRE SRL – cota 10/9130. Titularul PUZ-ului Prahova Value Centre S.R.L., deține în proprietate o cota – parte din Drum, dobândită prin actul autenticat sub nr. 3212/21.09.2022 emis de NP Taracila Ionut Bogdan, având astfel dreptul de a folosi acest Drum. Prin contractul de constituire a unui drept de servitute și de suprafață autenticat sub nr. 2593/29.12.2020 autenticat de SPN – Optima Lex, a fost constituit în favoarea imobilelor cu nr. cadastrale 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 înscrise în Cartile Funciare 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 a localității Ploiești, deținute de PK Green S.R.L. (actuala Prahova Value Centre S.R.L.), un drept de suprafață și un drept de servitute de trecere neexclusivă, continuă, perpetua, gratuită, pietonală sau cu autovehicule de orice fel asupra Drumului. Prin actul de dezlipire autenticat sub nr. 427/26.02.2021 de SPN Optima Lex au fost alipite 13 imobile, printre care și cele 10 de mai sus, într-un singur teren înscris în înscris în Cartea Funciara nr. 147348 Ploiești, având nr. cadastral 147348, în favoarea cărora au fost transmise dreptul de suprafață și servitute asupra Drumului. Prin actul de dezlipire autenticat sub nr. 2765/04.11.2021 de SPN Optima Lex terenul înscris în Cartea Funciara nr. 147348 Ploiești, având nr. cadastral 147348, a fost dezlipit în două loturi, în favoarea cărora au fost transmise și dreptul de suprafață și de servitute asupra Drumului: Lotul 1: terenul înscris în Cartea Funciara nr. 148063, nr. cadastral 148063; Lotul 2: terenul înscris în Cartea Funciara nr. 148064, nr. cadastral 148064.

Având în vedere că terenul înscris în Cartea Funciara nr. 148063, nr. cadastral 148063 este deținut în prezent de PK White S.R.L., în temeiul contractului autenticat sub nr. 2140/30.05.2022 de SPN Optima Lex, rezultă că și titularul PUZ-ului are dreptul de a folosi drumul, în virtutea dreptului de servitute și de suprafață pe care le are asupra Drumului.

- Se va obține aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul zonei reglementate prin PUZ. Se vor respecta și prevederile 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;

- 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 supraterane).

Se propune un parcaj suprateran 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 S9.2. aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020 se propune:

- pastrarea 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 afla 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, fără depășirea unei înălțimi maxime de 15,0m (se permite etaj tehnic suplimentar).

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”.

- Se va obține aviz STS pentru faza DTAC pentru bransamente de utilități a obiectivului de investiții (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc) sau redimensionarea celor existente, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate față de cel de la PUZ.

-Se permite colectare de deseuri la nivelul fiecărei construcții.

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 2m²/ locuitor și cu respectarea cumulativă a unui în procent de **35%** spațiu verde din suprafața totală a terenului.

- se propune o perdea de protecție în zona de nord a UTR-ului S9.2., cu lățimea de 3,0 m , cu plantarea arborilor și arbustilor la 1,5 m de trotuar, conform locației menționate în Plansa de Reglementari.

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. S9.3. – ECHIPAMENTE EDILITARE, conform zonei TE „zona echipamente edilitare”

Parcelele vor avea suprafața de 912,00 mp și conturul din UTR S9.3., conform planșei de Reglementari Urbanistice. UTR-ul este propus din 3 parcele, fiecare cu retragerile sale față de strada nouă propusă de legătură între strada Ioachimescu și Strada Democratiei.

- Se va obține aviz STS pentru faza DTAC, pentru amenajare acces și pentru bransamente de utilități a obiectivului de investiții (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc) sau redimensionarea celor existente, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate față de cel de la PUZ.

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.

-locuri de parcare amenajate la sol

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea zonei;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;

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 m² și conturul, conform Planșei - Reglementări Urbanistice, format din 3 parcele. Cele 3 parcele sunt: parcela 1 în suprafața de 207,00 mp, parcela 2 în suprafața de 251,35 mp și parcela 3 în suprafața de 453,65 mp. Indicatorii se vor aplica pe fiecare parca aferenta UTR-ului.

Sunt permise oricate operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea realizării proiectului reglementat prin prezentul PUZ.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase față de aliniamentul nordic propus al străzii ce va lega strada Semenichului/Strada Democratiei de strada Ioachimescu conform Planșei de Reglementări Urbanistice (retragerea sunt variabile minim 1,65 metri la parca 1, retragere 3,0 metri la parca 2 și retragere 4,0 metri la parca 3).

La parca 3, fata de strada propusa pe latura estica (strada de legatura cu strada Predelus), se permite amplasarea pe aliniament a echipamentelor edilitare.

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 parca vor respecta tema program.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradală propusă va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa nr. Uo8-Reglementări Urbanistice. Accesurile la terenuri se vor face pe latura sudică a acestora, din drumul propus pentru a uni strada A. Ioachimescu și strada Semenichului/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). În înălțimea maximă de 6,0 vor fi incluse și eventuale echipamente tehnice, antene etc.

Se admite realizarea a unui nivel subteran, pentru spații și echipamente tehnico-edilitare doar în perimetrul edificabilului propus.

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 în **3 U.T.R.-uri**:

UTR S9.1.– EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

UTR S9.2. – ZONA MIXTA

UTR S9.3. – ECHIPAMENTE EDILITARE

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ											
	EXISTENT		PROPUȘ								
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (101.600,00mp)		S9.1. S=75.836mp		S9.2. S=18.350mp		S9.3. 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 în incintă	-		3.791,80mp	5%	6.422,50 mp	35%*	182,40 mp	20%			
Suprafata desfașurată	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 suprafața UTR ului S9.2 de tip M ca spațiu verde amenajat, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor

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 schimbă titulara UTR-urilor aprobate prin PUZ inițial, din UTR 1, UTR 2 și UTR 3 în UTR S9.1., UTR S9.2, UTR S9.3.

Pentru evitarea oricărui dubiu, reglementările din UTR S9.1, S9.2, S9.3 sunt cele stabilite prin prezentul PUZ, care modifică punctual PUZ aprobat cu HCL nr. 230 din 29.06.2020.



Întocmit,
Master Urb. Olga VĂLUȘESCU
Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA
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.

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 detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj 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 incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 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 refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate.

