

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE
S+P+M+9E”
str. Sos. Nordului nr.1 Ploiești**

Beneficiar : SC CIOCARLIA SA

Proiectant : SC STUDIO BASAR SRL - arh. Corneliu AXINTE

Potrivit prevederilor Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, a Legilor nr. 350/2001 și nr. 289/2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul : Plan Urbanistic Zonal „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE S+P+M+9E” str. Sos. Nordului nr.1, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC CIOCARLIA SA, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietatea SC CIOCARLIA SA, conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria PH NR.0026/24.10.1997, Încheierea nr. 1731/2004, având suprafața de 4002mp.

- Folosinta actuala a terenului: curti constructii.
- Destinatia terenului conform planurilor urbanistice: zona pentru institutii si servicii de interes general cu restrictii in intersectii, activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.
- Terenul se incadreaza in grupa valorica B, conform HCL NR.316/2002.
- Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 destinația terenului situat în: UTR –N 8 este:

➤ **IS** – zonă pentru instituții și servicii de interes general

○ **IScx** - cu funcțiuni complexe ;

- funcțiunea dominantă : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit) ;
- funcțiuni complementare : activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi,

scuaruri.

- P.O.T. – 50,00% ;
- C.U.T. – 1,50 ;
- parcelă construibilă ;
- retragere minima obligatorie de 22,50m din axul Sos. Nordului si de 10,50m din axul str. Cameliei;
- terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- regim mixt de înălțime ;
- amplasamentul studiat beneficiaza de accese carosabile si pietonale : - Sos. Nordului
 - zona piata agroalimentara str. Brebenei – Aleea Arinului
 - str. Cameliei
- număr de parcaje – exista doua platforme de parcare auto care ocupa aproximativ 2500mp.
- Utilizări permise :
 - « IS » : institutii publice, servicii profesionale si sociale, locuinte, activitati nepoluante, comert, turism, parcare publice si aferente functiunilor admise.
- Utilizări interzise :
 - « IS » : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă, amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 37 din 25.01.2008.

OBIECTUL acestui P.U.Z. :

La solicitarea beneficiarului SC CIOCARLIA SA s-a elaborat prezenta documentatie PUZ- „**EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE S+P+M+9E**” care sa traseze principalele directii de mobilare a parcelei studiate, astfel incat sa se asigure incadrarea armonioasa a propunerilor in cazul zonei atat din punct de vedere al imaginii de ansamblu cat si al rezolvarii acceselor, circulatiei pietonale si carosabile.

În urma analizei documentației elaborată de către SC STUDIO BASAR SRL - arh.Corneliu Axinte constatăm următoarele propuneri :

- Zone și subzone funcționale :
 - L.M -Zonă rezidentiala cu cladiri,P+4
 - L.I. –Zona rezidentiala cu cladiri mai mult de cinci niveluri (P+9-10).
- Subzone functionale:
- I.S. – Zona institutii si servicii de interes general
 - cx= complex multifunctional
 - P - Zona recreere, parcuri, turism, sport...
 - a= spatii verzi amenajate
 - p= perdele protectie
 - CC - Zona cai de comunicatie
 - r = rutiere
 - rp = parcare publice si private

i = amenajare intersectii

- *Tipuri de subzone functionale*: locuinte colective si functiuni complementare.
- *Funciunea dominanta a subzonei*: complex multifunctional
- *Funciuni complementare admise subzonei*: complex multifunctional, club sportiv, circulatie carosabila si pietonala, parcar, anexe edilitar gospodaresti.
- *Utilizari permise*: institutii publice, servicii profesionale si sociale, locuinte, activitati nepoluante, turism, parcar publice si aferente functiunilor.
- *Utilizari permise cu conditii*: servicii comerciale
- *Interdictii temporare*: pana la obtinerea avizelor si autorizatiei de construire
- *Utilizari interzise*: orice fel de unitati economice poluante care genereaza trafic intens, amenajari provizorii improvizatii pe domeniul public.
- *Orientarea fata de drumurile publice*:
 - 10,50ml fata de ax str. Cameliei;
 - 22,50ml fata de ax Sos. Nordului;
- *Amplasarea fata de aliniament* : edificabil la limita proprietatii;
- *Amplasarea in interiorul parcelei*: la limita proprietatii;
- *Accesele carosabile si pietonale*: din drumurile existente – str. Cameliei, Sos. Nordului, Aleea Arinului;
- *Racordarea la retelele existente din zona*: electric, apa-canalizare, gaze, telefonie'
- *Realizare de retele*: extinderi pentru retelele de incinta;
- *Inaltimea constructiilor*: Subsol + parter + mezanin + 9etaje –pentru spatii cazare
- *Procentul de ocupare maxim admis*:
POT = 85%;
CUT= 3;
- *Parcaje, garaje*: parcar publice 103 locuri, din care 35 locuri inchiriate;
- *Spatii verzi*: plantatii de-a lungul imprejmuirilor si zone verzi cu gazon si flori;
- *Imprejmuiri*: se vor respecta transparenta spre drum, opaca spre vecini.

Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize și acorduri :

- SC APA NOVA PLOIESTI SRL : Aviz nr.: 733 din 26.11.2007;
- FDFEE ELECTRICA MUNTENIA NORD SA: Aviz nr.: 2023 din 07.12.2007;
- SC DISTRIGAZ – SUD SA BUCURESTI: Aviz nr.2369 din 04.12.2007;
- ROMTELECOM SA : Aviz nr. 2145 din 28.11.2007;
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA PRAHOVA: Aviz nr.2889 din 20.12.2007;
- SC DALKIA TERMO PRAHOVA: Aviz din 10.12.2008;
- AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI: Aviz nr.495 din 28.01.2008;
- COMISIA MUNICIPALA PENTRU TRANSPORT SI SIGURANTA CIRCULATIEI IN MUNICIPIULUI PLOIESTI din 30.04.2008.

În ședința din data de 04.04.2008 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenjarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici în vederea extinderii complexului comercial nord-etapa II- spatii cazare S+P+M+9E”, str. Sos. Nordului nr.1Ploiești, și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 53 din data de 04.04.2008.

Supunem avizarii proiectul Planului Urbanistic Zonal „**EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE S+P+M+9E**” str. Sos. Nordului nr.1Ploiești, întocmit de SC STUDIO BASAR SRL - **arh. Corneliu AXINTE**.

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC

p. ARHITECT ȘEF
ing.Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

.....

.....

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



EXPUNERE DE MOTIVE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE
S+P+M+9E”
str. Sos. Nordului nr., 1 Ploiești**

Beneficiar : SC CIOCARLIA SA

Proiectant: SC STUDIO BASAR SRL - arh. Corneliu AXINTE

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE S+P+M+9E” Ploiești, întocmit de SC STUDIO BASAR SRL - arh. Corneliu AXINTE .

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC STUDIO BASAR SRL - **arh. Corneliu AXINTE**, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, proiectantul modifică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr.209 din 10.12.1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, respectand prevederile Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Plan Urbanistic Zonal „EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE S+P+M+9E” Ploiești, întocmit de SC STUDIO BASAR SRL - arh. Corneliu AXINTE .

COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Elisabeta POPOVICI

Florin Lucian SICOIE

Mirela LIMBOȘEANU

Marius MATEESCU

Costel HORGHIDAN



**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE
URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRARILOR
PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ**

R A P O R T

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

**Planul Urbanistic Zonal
„EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL NORD-ETAPA II- SPATII CAZARE
S+P+M+9E” ,
str. Sos. Nordului nr.1, Ploiești**

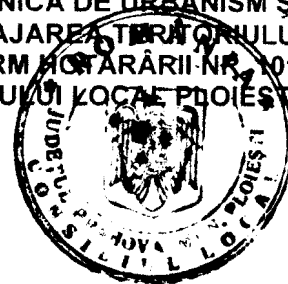
și :

AVIZ FAVORABIL Cu RESPECTAREA
CONDITIILOR IMPUSE DE C.T.U.A.T.

PRESEDINTE,

SECRETAR,

Data: 28.07.2008



AVIZ Nr. 53 DIN 04.04.2008

Lucrarea: *P.U.Z. „Modificare indicatori urbanistici pentru extindere Complex Comercial Nord – etapa II – Spații cazare S+P+M+9E”*

Amplasament: *str.Nordului nr.1, Ploiești*

Inițiator: *S.C. CIOCÂRLIA S.A.*

Elaborator: *S.C. STUDIO BASAR S.R.L. – arh.Corneliu AXINTE*

În urma analizei în ședința din data de 04 aprilie 2008, Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului acordă :

AVIZ FAVORABIL

pentru

P.U.Z. „Modificare indicatori urbanistici pentru extindere Complex Comercial Nord – etapa II – Spații cazare S+P+M+9E”

Cu următoarele condiții :

- 1. studiu de trafic pentru stabilirea unui necesar de locuri de parcare pentru întreaga zonă, și care să preia propunerea de extindere prezentată – la faza P.A.C. ;*
- 2. reconsiderarea unitară a întregii proprietăți a S.C. CIOCÂRLIA S.A. ;*
- 3. se va reveni în C.T.U.A.T. la faza P.A.C.*

Având :
7 - voturi “pentru”
0 - voturi “împotriva”
1 - abțineri
0 - absențe

PRESEDINTE,

ARHITECT ȘEF,

SIMONA MUNTEANU

Secretar C.T.U.A.T.,

Daniel Dumitru