

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri”
str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești

Beneficiar : S.C. FARMACIA FARMEX DL S.R.L.

Proiectant: *arh.Simona VÂLCU*

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 “Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri”, str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. FARMACIA FARMEX DL S.R.L., 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 proprietate particulară a S.C. FARMACIA FARMEX DL S.R.L. în conformitate cu Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1109/23.03.2007, având suprafața de 2.391,00mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 destinația terenului situat în U.T.R. E 9 este :

- Ls/Isr – zonă locuințe mici și servicii
- Conform PUG este instituită zonă de interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ în zonă protejată arhitectural și zonă de protecție sanitară
- zonă valorică B, conform H.C.L. nr.316/2002
- P.O.T. :
 - conform PUG : 50%
- C.U.T. :
 - conform PUG : 1,50
- parcelă construibilă ;
- retragere minimă obligatorie : 3,00ml față de aliniamentul străzii
- acces auto și pietonal din str.Diligenței, str.Globului, str.Bunavestire
- terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă
- Utilizări permise :

- Locuințe colective cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale; comerț, turism; anexe gospodărești (parter); activități nepoluante
- Utilizări interzise :
 - Orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (150,00mp) și front la stradă (8,00ml); amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public
- Utilizări permise cu condiții :
 - oricare din funcțiunile permise, cu condiția existenței unui P.U.Z. aprobat

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1516 din 13.08.2007.

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie elaborarea unei documentații de urbanism necesară pentru modificarea indicatorilor urbanistici, cât și schimbarea destinației funcționale pentru construirea unui centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale, birouri.

În urma analizei documentației elaborată de către arh.Simona VÂLCU, constatăm următoarele propuneri :

- Zone și subzone funcționale :
 - M – IS+L : subzonă mixtă caracterizată prin clădiri multifuncționale și servicii profesionale pentru sănătate și locuințe
 - Utilizări admise :
 - instituții, servicii pentru sănătate și echipamente publice de nivel municipal
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
 - servicii sociale, colective și personale
 - comerț cu amănuntul
 - sport și recreere în spații acoperite
 - locuințe colective și cu partiu special
 - parcaje la sol și subsol
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
 - spații plantate, scuaruri
 - Utilizări admise cu condiții
 - Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30,00ml

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică
- Se admite completarea cu clădiri comerciale, în interspațiile dintre locuințe cu condiția întocmirii unor studii de volumetrie și însorire, și mentinerii acceselor carosabile și trecerilor pietonale necesare vegetației existente, și să respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate

○ Utilizări interzise :

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natura
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- Depozitare en-gros
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini
- Curățătorii chimice
- Depozități de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

○ Caracteristici ale parcelelor

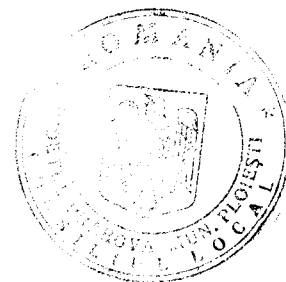
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 350,00mp, cu un front la stradă de minim 20,00ml
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă construirea pe parcele având minim 300,00mp și un front la stradă de minim 15,00ml, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și minim 20,00ml în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente
- În cazul construcțiilor ce se vor construi pe o parcelă care are în vecinătate un calcan, noua construcție se va alipi vizual, cu rost antiseismic, la calcan, iar frontul la aliniament nu va fi mai mic de 8,00ml

- În cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este cuprinsă între 150,00mp și 300,00mp
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament
 - Retragerile față de aliniamente vor fi :
 - Existente : 0,00 – 0,50ml față de aliniamentul la stradă – Frontul I
 - 3,00ml față de aliniament la fiecare stradă – Frontul II, unde este posibilă o creștere a regimului de înălțime gradat de la P+2E (H = 9,00m) la P+3E+M (H = 15,00 – 20,00m)
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare
 - 2,00 – 4,00ml față de limitele laterale ale parcelei
 - (eventual) 0,10ml față de calcan, alipirea la calcan cu retrageri succesive minime de 19,00dm până la max 5,00m față de aliniament pentru iluminat și ventilație naturală
- Circulații și accese
 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00ml dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin proprietățile învecinate
- Înălțimea construcțiilor :
 - Frontul I la fiecare stradă – clădiri existente cu regim de înălțime P și P+1E cu înălțimi cuprinse între 4,50 – 6,00m, situate la 0,00 – 0,50m față de aliniamentul la stradă / 2,00m față de bordură
 - Frontul II unde este posibilă o creștere a regimului de la P+2E (H = 9,00m) la P+3E+M (H = 20,00m) cu regim de aliniere 3,00 – 5,00m de la aliniament
- Spații plantate :
 - Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la 100,00mp
 - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime
 - Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- Hmax cornișă = 15,00m (conf.aviz D.J.C.C.P.C.N.Ph.)
- Hmax coamă = 20,00m (conf.aviz D.J.C.C.P.C.N.Ph.)
- Retrageri de 10,00 – 15,00 m la nivelul parterului față de str.Bunavestire (conf.aviz D.J.C.C.P.C.N.Ph.)
- Retrageri de 3,00m față de str.Diligenței (conf.aviz D.J.C.C.P.C.N.Ph.)
- POT maxim = 60,00%

o CUT maxim = 1,8

Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize și acorduri :

- privind utilități urbane :
 - o alimentarea cu apă, canalizare : nr.621/2008
 - o alimentare cu energie electrică : 1643/19.08.2008
 - o alimentare cu gaze naturale : nr.2/0613/09.09.2008
 - o telefonie : nr.1667/05.09.2008
- privind :
 - o protecția mediului : nr.9563/05.12.2008
- altele :
 - o Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova : nr.10/DU/MI/02.02.2009
 - o Comisia Municipală ptr. Transport : FN / 18.02.2009
 - o Poliția Rutieră : 350069/28.01.2009



În ședința din data de 20.05.2009 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal "Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri", str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 063 din data de 20.05.2009.

Supunem avizarii proiectul Planului Urbanistic Zonal "Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri", str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești, întocmit de arh.Simona Vâlcu.

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC

.....
D

p. ARHITECT ȘEF
ing.Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

.....

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

*„Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru
construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri
str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești*



Beneficiar : S.C. FARMACIA FARMEX DL S.R.L.

Proiectant: *arh.Simona VÂLCU*

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal “Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri”, str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești, întocmit de arh.Simona Vâlcu.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. FARMACIA FARMEX DL S.R.L., 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 “Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri”,str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești, întocmit de arh.Simona Vâlcu, la solicitarea S.C. FARMACIA FARMEX DL S.R.L.

COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Mirela LIMBOȘEANU

Elisabeta POPOVICI

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Florin Lucian SICOIE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4



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

R A P O R T

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

*„Modificare indicatori de urbanism și schimbare de destinație funcțională pentru
construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri”*

str.Bunavestire nr.18-20, Ploiești

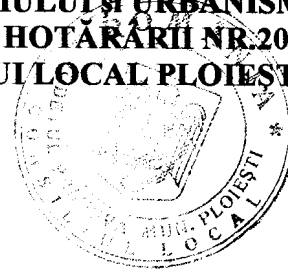
și :

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Carmen DUMITRU

SECRETAR,
Florin SICOIE

Data: 26.05.2009



AVIZ

Nr. 063 DIN 20.05.2009

LUCRAREA : **Plan Urbanistic Zonal**
„Modificare indicatori de urbanism pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri”

AMPLASAMENT : *str. Buna Vestire nr. 18-20*

INIȚIATOR : *S.C. FARMACIA FARMEX DL S.R.L.*

ELABORATOR : *arh. Simona VÂLCU*

În urma analizei, în ședința din data de 20 mai 2009, Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL

pentru

Plan Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori de urbanism pentru construire centru multifuncțional, farmacie, cabinete medicale și birouri”

Cu următoarele condiții:

- Procentul de Ocupare a Terenului, P.O.T. = 60,00%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului, C.U.T. = 1,8 (suprateran)

Având : 7 - voturi „pentru”
 0 - voturi „împotrivă”
 0 - abțineri
 2 - absențe

PREȘEDINTE,
Andrei VOLOSEVICI



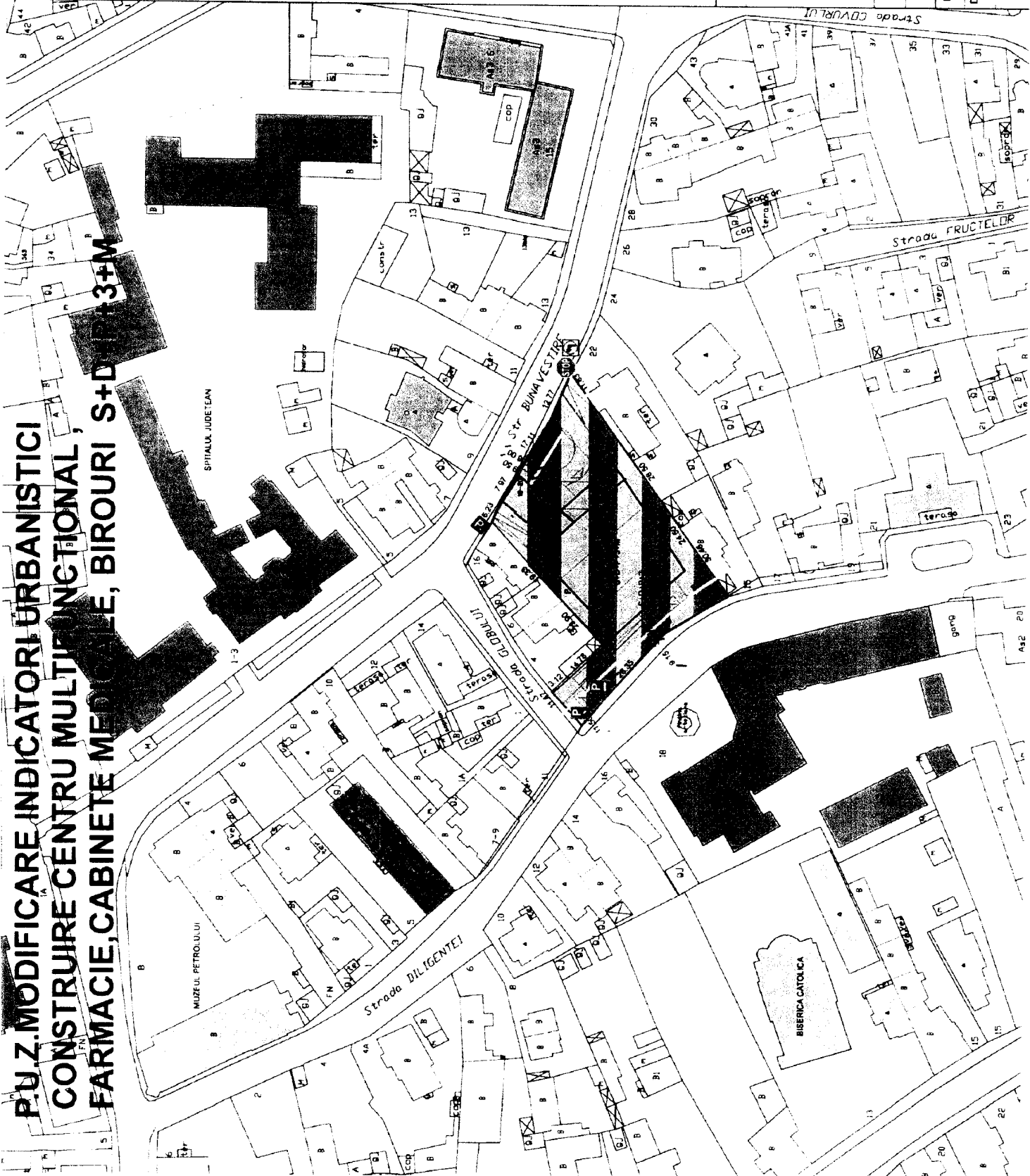
p. ARHITECT ȘEF,

Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

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

Daniel Dumitru

PU Z. MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCTIONAL, FARMACIE, CABINETE MEDICALE, BIROURI S+D+P+3+M



PLANSĂ 6.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Zonificare funcțională existentă

- zona cu destinația de instituții și servicii
- Lmp - zona rezidențială zona de protecție monumente
- Lb - locuințe în blocuri P+2-3
- construcții pentru sănătate SPITALUL JUDEȚEAN
- cultură - culte
- Ccr - cai de comunicații
- REGIM ALINIERE EXISTENT
- SCHIMBARE DESTINAȚIE - FUNCȚIUNE PROPUȘĂ
- INSTITUȚII ȘI SERVICII MEDICALE ȘI BIROURI
regim de înălțime = D+P+3+M
cu subsol gural pentru parcare
- REGIM ALINIERE PROPUȘĂ

S teren = 2391 MP

POT = 60%
 CUT = 1.8
 SC = 1434.60mp
 Scd = 4303.80mp

H cornișă = 15 m
 H max = 20 m

SEF PROIECT
 ARH. SIMONA GABRIELA VALCU

BIA 2411
 20

PROIECTAT
 ARH. SIMONA GABRIELA VALCU

AMPLASAMENT
 STR. BUNAVEȘTIRII NR. 18-20 PLOIEȘTI

INITIATOR
 S.C. FARMACIA FARMEX D.L. S.R.L.

FAZA PROIECTULUI
 DESENAT ARH. SIMONA GABRIELA VALCU

DATA 08.2008

Pr. nr. 576