

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
*„Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru
modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu”,
str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202)*

Beneficiar : S.C. TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL ROMANIA
Proiectant : OFICIUL PUBLIC PROIECT – urb.Vladimir CAZAN

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 “Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu”, str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202).

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL ROMANIA 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 solicitari este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară a S.C. TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL ROMANIA S.R.L. în conformitate cu Actul de alipire autentificat sub nr.2131/2009, având suprafața de 3.947,00mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 destinația terenului situat în U.T.R. E 12 este :

- IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general
 - ISr – instituții și servicii de interes general cu restricții întocmire P.U.D./P.U.Z.
 - 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.

- St = 3.947,00mp
- pentru acest teren a fost elaborat o documentație PUD „SUPERMARKET PLUS” avizat în CTUAT cu avizul favorabil nr.262/09.02.2005, condiționat de rezolvarea situației juridice a terenului;
- POT max = 50,00 %
- CUT max = 1,50
- retragere : minim 22,50m din ax str.Mihai Bravu
- regim înălțime : mixt

- Utilizări permise :
 - « IS » : locuințe în bloc cu regim mixt de înălțime ; servicii profesionale, sociale și personale ; comerț ; turism ; parcuri publice și aferente funcțiunilor 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 și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante ; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

Elaborarea acestui P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de Urbanism nr. 889 din 16.07.2009, datorită faptului că prin solicitarea făcută se propuneau derogări de la documentațiile de urbanism aprobate (modificări ale retragerii față de str.Mihai Bravu, cât și ridicarea restricției de construire până la elaborare PUD/PUZ).

La baza întocmirii acestei documentații de urbanism a stat Avizul Favorabil al C.T.U.A.T. nr.262/2005.

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie modificarea retragerii față de str.Mihai Bravu și ridicarea restricției de construire până la elaborare PUD/PUZ.

În urma analizei documentației elaborată de către urb.Vladimir Cazan, constatăm următoarele propuneri :

- modificarea retragerii frontului principal față de str.Mihai Bravu
- ridicarea restricției de construire până la elaborare P.U.D./P.U.Z.
- funcțiunea propusă –zonă de instituții și servicii de interes general
 - subzona rezidențială cu regim de înălțime de 3-5 niveluri P+2 – P+4
 - P.O.T. propus = 30%
 - C.U.T.propus = 1,50
 - subzona funcțiuni complexe
 - P.O.T. propus = 40%
 - C.U.T.propus = 2,00
- Regim maxim de înălțime propus = P+4
 - $H_{\max \text{ cornișă}} = 15,00\text{m}$
 - $H_{\max \text{ coamă}} = 18,00\text{m}$
- Parcelă construibilă
 - Minim 200,00mp cu front la stradă de minim 12,00ml
 - Minim 1.000,00mp cu front la stradă de minim 30,00ml (construcții comerciale)
- Retragere minimă obligatorie a frontului construit față de aliniament de 2,50ml (parter), respectiv 5,50ml(celelalte niveluri)
- Retrageri laterale :
 - minim 2,00ml (P+1)
 - minim 3,00ml (mai mari de P+1)
- Retrageri posterioare :
 - jumătate din înălțimea construcției (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 5,00ml
 - 0,90ml (parter) și minim 2,00ml(etaje) pentru construcții comerciale
- Parcaje :
 - un loc de parcare/angajat +50,00% din totalul de parcuri rezultat pentru clienți
 - un loc de parcare/100,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale până în 400,00mp



- un loc de parcare/50,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale cuprinse între 400,00mp-600,00mp
- un loc de parcare/25,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale cuprinse între 600,00mp-2.000,00mp
- un loc de parcare/20,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale peste 2.000,00mp

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri și care au stat la baza Avizului Favorabil nr.262/2005 al CTUAT, și care în procesul de autorizare se vor reactualiza :

- privind utilități urbane :
 - alimentarea cu apă, canalizare : nr.237/2005
 - alimentare cu energie electrică : nr.77/2005
 - alimentare cu gaze naturale : nr.2972/2005
 - alimentare cu energie termică : nr.E05.0803/2005
 - telefonie : nr.722/2005

În ședința din data de 23.07.2009 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal "Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu", str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202) și conform avizului nr. 073 din data de 23.07.2009 a fost avizată favorabil cu următoarele condiții :

- la faza de obținere a Autorizației de construire se vor depune avizele solicitate prin Certificatul de urbanism, inclusiv Poliția Rutieră și Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației ;
- se va studia și posibilitatea unui al doilea acces auto dinspre str. Theodor Aman

Supunem avizarii proiectul Planului Urbanistic Zonal "Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu", str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202), întocmit de urb.Vladimir Cazan.

ARHITECT ȘEF,
arh.Simona Elena MUNTEANU

.....*Simona Elena MUNTEANU*.....

DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,
ing.Rita Marcela NEAGU

.....*Rita Marcela NEAGU*.....

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Daniel DUMITRU

.....*Daniel DUMITRU*.....

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC

.....*[Signature]*.....

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

*„Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru
modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu”,
str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202)*

Beneficiar : S.C. TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL ROMANIA
Proiectant : OFICIUL PUBLIC PROIECT – urb.Vladimir CAZAN

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal “Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu”, str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202), întocmit de urb.Vladimir Cazan.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL ROMANIA 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 “Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu”, str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202), întocmit de urb.Vladimir Cazan, la solicitarea S.C. TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL ROMANIA

COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Mirela LIMBOȘEANU

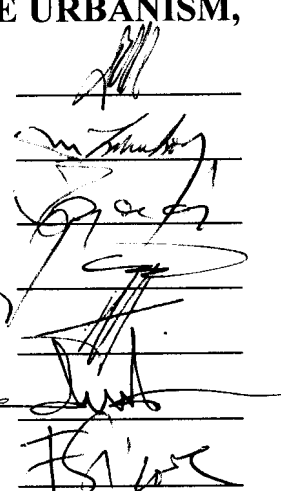
Elisabeta POPOVICI

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 LUCRĂRIILOR PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ,
CONSERVAREA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ**

R A P O R T

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
*„Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru
modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu” ,
str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202)*

și :

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Carmen DUMITRU

SECRETAR,
Florin SICOIE

Data: 28.07.2009

FSICOIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

REACTUALIZARE PUD SUPERMARKET PLUS PENTRU
MODIFICARE RETRAGERE FRONT PRINCIPAL LA
STRADA MIHAI BRAVU

3

Nord



ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE

PUZ

PLAN SC.1/1000

LEGENDA

LIMITE

- limita zonei studiate
- limita parcelor care a generat P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONAL

FUNCTIONII ASIGURATE

Zona de locuinte (I)

- Subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime 3-5 niveluri (P+2, P+4) (Ib)

Zona pentru institutii si servicii de interes general (IS)

- Subzona functiuni complexe (IScx)

Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente CC

- Subzona cai de comunicatie rutiera si parcare
- Subzona circulatii pietonale

Zona de parcuri, agrement, sport, perdele de protectie (P)

- Subzona vegetative de aliniament (Poi)

FUNCTIONII PROPUSE

Zona pentru institutii si servicii de interes general (IS)

- Subzona functiuni complexe (IScx)



Scara maxima de folosire ordinata pentru urbanistic constructii

1:1000

PROIECT	PLAN	SCALA	DATE
1	1	1:1000	10.09.09
2	2	1:1000	10.09.09
3	3	1:1000	10.09.09

REGLEMENTARI URBANISTICE

Retragere minima obligatorie a frontului constructiei fata de aliniamentul (2.5m pentru parter si 5.0m pentru restul etajelor)



Director Ing. LILIANA STANESCU

CONSILIU LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

OFICIUL PUBLIC PROIECT

ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL	NUME	SEMNAL	SCALA
PROIECTANT	Urb. Viadimir Cazan	Urb. Viadimir Cazan	Urb. Viadimir Cazan	1:1000
PROIECTANT	Urb. Viadimir Cazan	Urb. Viadimir Cazan	Urb. Viadimir Cazan	1:1000

BENEFICIAR

SC TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL

ROMANIA SC

PROIECT

NR. 33/2009

FAZA

P.U.Z.

PLANSĂ NR.

3

TITLU PROIECT: P.U.Z. Reactualizare PUD supermarket plus pentru modificarea retragerii frontului principal la strada Mihai Bravu

TITLU PLANSĂ: ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI URBANISTICE



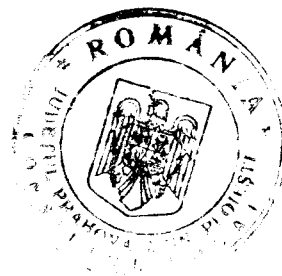
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2
100008 – Ploiești
TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982
FAX: 0244 / 513829



COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L.Ploiești nr.126/2009

AVIZ

Nr. 073 DIN 23.07.2009



LUCRAREA : ***Plan Urbanistic Zonal***
“Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru modificare retragere front principal la strada Mihai Bravu”

AMPLASAMENT : *str. Grădinari nr.42 (fost str.Mihai Bravu nr. 202)*

INITIATOR : **S.C. TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL ROMANIA**

ELABORATOR : *Oficiul Public Proiect - urb.Vladimir CAZAN*

Documentația, înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) piese scrise : memoriu justificativ, regulament local de urbanism*
- b) piese desenate : 7 planșe*
- c) alte documente :*
 - a. Certificat de urbanism : 889 / 16.07.2009*
 - b. Act de proprietate : Act de alipire nr.2131/30.06.2009*
 - c. Avize solicitate prin Certificat de urbanism : - (vezi notă)*
 - d. Taxă aviz C.T.A.T.U. : -*
 - e. Taxă R.U.R. : -*
 - f. Alte documente : Aviz CTUAT nr.262/09.02.2005*

Notă : au fost depuse avizele pentru utilități urbane (apă-canal, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telefonie) obținute în anul 2005 și care au stat la baza avizului CTUAT nr.262/2005.

Prin documentația de urbanism se propune :

- modificarea retragerii frontului principal față de str.Mihai Bravu*
- ridicarea restricției de construire până la elaborare P.U.D./P.U.Z.*
- funcțiunea propusă –zonă de instituții și servicii de interes general*
 - subzona rezidențială cu regim de înălțime de 3-5 niveluri P+2 – P+4*
 - P.O.T. propus = 30%*
 - C.U.T.propus = 1,50*

- subzona funcțiuni complexe
 - P.O.T. propus = 40%
 - C.U.T. propus = 2,00
- Regim maxim de înălțime propus = P+4
 - $H_{max\text{ cornișă}} = 15,00m$
 - $H_{max\text{ coamă}} = 18,00m$
- Parcelă construibilă
 - Minim 200,00mp cu front la stradă de minim 12,00ml
 - Minim 1.000,00mp cu front la stradă de minim 30,00ml (construcții comerciale)
- Retrageră minimă obligatorie a frontului construit față de aliniament de 2,50ml (parter), respectiv 5,50ml (celelalte niveluri)
- Retrageri laterale :
 - minim 2,00ml (P+1)
 - minim 3,00ml (mai mari de P+1)
- Retrageri posterioare :
 - jumătate din înălțimea construcției (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 5,00ml
 - 0,90ml (parter) și minim 2,00ml (etaje) pentru construcții comerciale
- Parcaje :
 - un loc de parcare/angajat +50,00% din totalul de parcări rezultat pentru clienți
 - un loc de parcare/100,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale până în 400,00mp
 - un loc de parcare/50,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale cuprinse între 400,00mp-600,00mp
 - un loc de parcare/25,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale cuprinse între 600,00mp-2.000,00mp
 - un loc de parcare/20,00mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale peste 2.000,00mp



În urma analizei, în ședința din data de 23.07.2009, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL

pentru

Plan Urbanistic Zonal

“Reactualizare PUD supermarket «PLUS» (aviz CTUAT nr. 325/22.09.2005) pentru modificare retrageră front principal la strada Mihai Bravu”

Cu următoarele condiții :

- la faza de obținere a Autorizației de construire se vor depune avizele solicitate prin Certificatul de urbanism, inclusiv Poliția Rutieră și Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației ;

- se va studia și posibilitatea unui al doilea acces auto dinspre str. Theodor Aman

Având : „6” - voturi „**pentru**”
„-” - voturi „**împotrivă**”
„-” - abțineri
„3” - absențe



PREȘEDINTE,

Andrei Liviu VOLOSEVICI



ARHITECT ȘEF,

arh. Simona Elena MUNTEANU

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

ing. Daniel DUMITRU