

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – „Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P”, Ploiești, str.C.D.Ghera (Hotel Prahova)

Beneficiar : S.C. VALDOR S.R.L.
S.C. STAR REAL ESTATES S.R.L.
Proiectant : S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh.Andreea ALUCHI
S.C. SEVER PROIECT S.R.L. – arh.Sever NIȚU

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. 37/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 de Detaliu – “Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P”, str.C.D.Ghera - hotel Prahova, Ploiești ;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda S.C. VALDOR S.R.L. și S.C. STAR REAL ESTATES 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.37/N/08.06.2000 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. VALDOR S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3489/2003 (5.696,00 mp), respectiv municipiul Ploiești (3.550,00mp).

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.209/1999 imobilul are următoarele caracteristici :

- amplasament : UTR 0 Cpr
- destinația terenului :
 - zonă centrală
 - Cpr – centru civic în zonă, zonă pentru instituții și servicii de interes general, cu restricții întocmire P.U.D./P.U.Z., protejată din punct de vedere arhitectural
 - funcțiunea dominantă este de zonă centrală cu funcțiuni complexe compusă din instituții publice de interes general ; servicii publice aferente zonelor de locuit;
 - funcțiuni complementare : locuințe ; servicii profesionale, sociale și personale ; activități productive nepoluante.
- parcelă construibilă
- are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă

- se încadrează în zonă valorică A, conform H.C.L. 316/2002.
- POT 80 %
- CUT = 8,00 ;
- dispune de acces la str.M.Kogălniceanu, str.N.Bălcescu, str.C.D.Gherea
- Regim de înălțime – mixt
- Utilizări permise :

- « C » : instituții publice ; servicii profesionale, sociale și personale ; locuințe ; activități nepoluante conform Ord.MS 536/1997, art.4 și al unui studiu de impact asupra mediului.

➤ Utilizări interzise :

- « C » : 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 funcțiilor aferente funcțiunii dominante ; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

Acest PUD a fost solicitat prin Certificatele de Urbanism nr. 11 din 20.03.2009 și nr.1053 din 22.09.2009.

OBIECTUL acestui P.U.D. îl constituie întocmirea unei documentații tehnice pentru ridicarea interdicției de construire în vederea amenajării unui cazinou, extinderii hotelului în regim P+6E și amenajării zonei delimitate de hotel, str.CD Gherea și str.M Kogălniceanu ca o zonă de galerii comerciale, circulații pietonale, iar în subteran 3 – 4 niveluri de parcare.

În urma analizei documentației elaborate de către arh.Andreea Aluchi/arh.Sever Nițu constatăm:

a) ridicare restricție de construire în vederea amenajării unui cazinou

- POT propus = 74,85%
- CUT propus = 2,00
- se vor menține în vigoare indicatorii stabiliți prin P.U.G. (P.O.T. = 80,00% și C.U.T. = 8,00)
- regim de înălțime : S+P
- se vor asigura minim 15 locuri de parcare prin închiriere de la A.D.P.P. Ploiești (conform aviz Comisia municipală pentru transport), condiție îndeplinită prin adresa FN/03.07.2009 prin care SC Valdor SRL pune la dispoziția SC Star Real Estates SRL un număr de 15 locuri de parcare.

b) ridicare restricție de construire pentru extindere hotel P+6E

- POT propus = 57,00%
- CUT propus = 2,00
- se vor menține în vigoare indicatorii stabiliți prin P.U.G. (P.O.T. = 80,00% și C.U.T. = 8,00)
- regim de înălțime : S+P+6E

c) ridicare restricție de construire în vederea amenajării zonei delimitate de hotel, str.CD Gherea și str.M Kogălniceanu ca o zonă de galerii comerciale, circulații pietonale, iar în subteran 3 – 4 niveluri de parcare.

- POT propus = 69,00%
- CUT propus = 4,70

- se vor menține în vigoare indicatorii stabiliți prin P.U.G. ($P.Q.T. = 80,00\%$ și $C.U.T. = 8,00$)

- regim de înălțime : $3-4S+D+P$



Beneficiarii au obținut următoarele avize și acorduri :

a) amenajare cazinou

- privind utilități urbane :
 - o alimentare cu apă și canalizare : nr.242/2009
 - o alimentare cu gaze naturale : nr.1/0662/13.05.2009
 - o telefonie : nr.763/08.05.2009
- privind :
 - o protecția mediului : nr.5171/22.06.2009
 - o sănătatea populației : nr.889/25.05.2009
- altele :
 - o Comisia Municipală ptr.Transport : nr.757/21.07.2009
 - o Poliția Rutieră: nr.350664/15.07.2009
 - o R.A.S.P. : nr.1843/27.05.2009

b) extindere hotel $P+6E$

- privind utilități urbane :
 - o alimentare cu apă și canalizare : nr.FN/2009
 - o alimentare cu energie electrică : nr.1505/2009
 - o alimentare cu gaze naturale : FN/2009

c) amenajare zonă delimitată de hotel, str.CD Gherea și str.M Kogălniceanu ca o zonă de galerii comerciale, circulații pietonale, iar în subteran 3 – 4 niveluri de parări.

- privind utilități urbane :
 - o alimentare cu apă și canalizare : nr.FN/2009
 - o alimentare cu energie electrică : nr.1505/2009
 - o alimentare cu gaze naturale : FN/2009

În ședința din data de 13.08.2009 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, s-a analizat documentația Planului Urbanistic de Detaliu – “Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism PUD/PUZ pentru amenajare cazinou”, str.C.D.Ghera - hotel Prahova, Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 077 din 13.08.2009, cu următoarele condiții :

- obținerea acordului proiectantului inițial la faza de obținere a autorizației de construire;
- refacerea documentației utilizând un singur suport topografic;

și următoarea recomandare :

- o eventuală extindere a construcției hotelului se va face pe baza unui P.U.Z./P.U.D. în funcție de tipul solicitării, în conformitate cu art.32 din Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare

Facem mențiunea că documentația anexă la prezenta hotărâre a fost refăcută conform condiției de mai sus.

În ședința din data de 23.09.2009 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, s-a analizat documentația Planului Urbanistic de Detaliu – “Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim $P+6E$, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu

ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P", str.C.D.Gherea - hotel Prahova, Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 078 din 23.09.2009, cu următoarele condiții :

b) *extindere hotel P+6E*

- *obținerea acordului proiectantului inițial la faza de obținere autorizatiei de construire;*
- *obținerea tuturor avizelor specificate în Certificatul de urbanism nr.1053/22.09.2009 atât la faza D.T.A.C. cât și la faza P.U.D.*
- *avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova*

c) *amenajare zonă delimitată de hotel, str.CD Gherea și str.M Kogălniceanu ca o zonă de galerii comerciale, circulații pietonale, iar în subteran 3 – 4 niveluri de parcare*

- *revenire în C.T.A.T.U. cu următoarele :*

- *avizele privind utilitățile urbane : apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, iluminat public, energie termică,*
- *avize privind : protecția mediului, protecție civilă, sănătatea populației, securitatea la incendiu*
- *aviz Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova*
- *studiu de circulație*
- *aviz Poliția Rutieră și aviz Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației*
- *variante de mobilare a zonei*
- *studiu de fațade*

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic de Detaliu – "*Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P", str.C.D.Gherea - hotel Prahova, Ploiești, întocmit de arh.Andreea Aluchi/ arh.Sever NIȚU, la solicitarea S.C. VALDOR S.R.L. și S.C. STAR REAL ESTATES S.R.L.*

/ ARHITECT ȘEF,
arh.Simona Elena MUNTEANU

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

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ

Daniel DUMITRU

VIZAT ,
SERVICIUL JURIDIC



EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – „Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P”, Ploiești, str.C.D.Gherea (Hotel Prahova)

Beneficiar : S.C. VALDOR S.R.L.
S.C. STAR REAL ESTATES S.R.L.
Proiectant : S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. – arh.Andreea ALUCHI
S.C. SEVER PROIECT S.R.L. – arh.Sever NIȚU

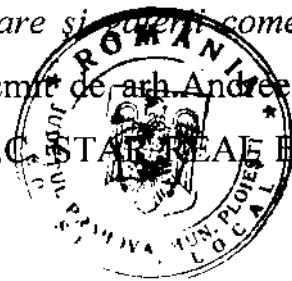
Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic de Detaliu – *“Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P”*, str.C.D.Gherea - hotel Prahova, Ploiești, întocmit de arh.Andreea Aluchi/ arh.Sever NIȚU.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda S.C. VALDOR S.R.L./S.C. STAR REAL ESTATES 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.37/N/08.06.2000 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, prin documentația tehnică propunându-se ridicarea restricțiilor de construire impuse până la elaborarea unei documentații de urbanism PUD/PUZ, respectând prevederile Legii nr.453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/N/2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic de Detaliu – *“Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ*

pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și terenuri comerciale 3-4S+D+P", str.C.D.Ghera - hotel Prahova, Ploiești, întocmit de arh.Andreea Aluchi/ arh.Sever NIȚU, la solicitarea S.C. VALDOR S.R.L. și S.C. STAR TREAE ESTATES S.R.L.



COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Mirela LIMBOȘEANU

Elisabeta POPOVICI

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Florin Lucian SICOIE



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. 077 DIN 13.08.2009

LUCRAREA : ***Plan Urbanistic de Detaliu***
„Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou”

AMPLASAMENT : str.C.D.Gherea, hotel Prahova

INIȚIATOR : **S.C. STAR REAL ESTATES S.R.L.**

ELABORATOR : S.C. Arhizane Plan S.R.L. - arh. Andreea ALUCHI

Documentația, înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) piese scrise : memoriu justificativ*
- b) piese desenate : 6 planșe*
- c) alte documente :*
 - a. Certificat de urbanism : 11 / 20.03.2009*
 - b. Act de proprietate : Contract de închiriere nr.2988/06.11.2008*
 - c. Avize solicitate prin Certificat de urbanism : alimentare cu apă, alimentare cu gaze naturale, telefonie, protecția mediului, sănătatea populației, poliția rutieră, comisia municipală pentru transport, R.A.S.P.*
 - d. Taxă aviz C.T.A.T.U. : chit.PMP nr.199717/04.08.2009*
 - e. Taxă R.U.R. : O.P. Bancpost FN/29.07.2009*
 - f. Alte documente : -*

Prin documentația de urbanism se propune :

- ridicare restricție de construire în vederea amenajării unui cazinou*
- POT propus = 74,85%*
- CUT propus = 2,00*
- se vor menține în vigoare indicatorii stabiliți prin P.U.G. (P.O.T. = 80,00% și C.U.T. = 8,00)*
- regim de înălțime : S+P*
- se vor asigura minim 15 locuri de parcare prin închiriere de la A.D.P.P. Ploiești (conform aviz Comisia municipală pentru transport)*

În urma analizei, în ședința din data de 13.08.2009, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :



AVIZ FAVORABIL

pentru

Plan Urbanistic de Detaliu

„Ridicare restricție de construire până la
elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou”

Cu următoarele condiții :

- obținerea acordului proiectantului inițial;
- refacerea documentației utilizând un singur suport topografic

și următoarea recomandare :

- o eventuală extindere a construcției hotelului se va face pe baza unui P.U.Z./P.U.D. în funcție de tipul solicitării, în conformitate cu art.32 din Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare

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



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. 078 DIN 23.09.2009

LUCRAREA :

Plan Urbanistic de Detaliu

„Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P”

AMPLASAMENT :

str.C.D.Gherea, hotel Prahova

INIȚIATOR :

S.C. VALDOR S.R.L.
S.C. STAR REAL ESTATES S.R.L.

ELABORATOR :

S.C. Arhizane Plan S.R.L. - arh. Andreea ALUCHI
S.C. Severproiect SRL – arh.Sever NIȚU

Documentația, înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) piese scrise : memoriu justificativ*
- b) piese desenate : 8 planșe*
- c) alte documente :*
 - a. Certificat de urbanism : 1053 / 22.09.2009*
 - b. Act de proprietate : Contract de vânzare-cumpărare nr.3489/24.10.2003*
 - c. Avize solicitate prin Certificat de urbanism : alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale*
 - d. Taxă aviz C.T.A.T.U. : chit.PMP nr. _____*
 - e. Taxă R.U.R. : _____*
 - f. Alte documente : -*

Prin documentația de urbanism se propun :

- a) ridicare restricție de construire în vederea amenajării unui cazinou conform aviz CTATU nr.077/13.08.2009*
- b) ridicare restricție de construire pentru extindere hotel P+6E*
 - POT propus = 57,00%*
 - CUT propus = 2,00*

- se vor menține în vigoare indicatorii stabiliți prin P.U.G. (P.O.T. = 80,00% și C.U.T. = 8,00)

- regim de înălțime : $S+P+6E$

c) ridicare restricție de construire în vederea amenajării zonei delimitate de hotel, str.CD Gherea și str.M Kogălniceanu ca o zonă de galerii comerciale, circulații pietonale, iar în subteran 3 – 4 niveluri de parări.

- POT propus = 69,00%

- CUT propus = 4,70

- se vor menține în vigoare indicatorii stabiliți prin P.U.G. (P.O.T. = 80,00% și C.U.T. = 8,00)

- regim de înălțime : $3-4S+D+P$



În urma analizei, în ședința din data de 23.09.2009, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL

pentru

Plan Urbanistic de Detaliu

„Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim $P+6E$, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale $3-4S+D+P$ ”

Cu următoarele condiții :

a) amenajare cazinou

conform aviz CTATU nr.077/13.08.2009

b) extindere hotel $P+6E$

- obținerea acordului proiectantului inițial la faza de obținere a autorizației de construire;
- obținerea tuturor avizelor specificate în Certificatul de urbanism nr.1053/22.09.2009 atât la faza D.T.A.C. cât și la faza P.U.D.;
- avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova

c) amenajare zonă delimitată de hotel, str.CD Gherea și str.M Kogălniceanu ca o zonă de galerii comerciale, circulații pietonale, iar în subteran 3 – 4 niveluri de parări

- revenire în C.T.A.T.U. cu următoarele :

- avizele privind utilitățile urbane : apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, iluminat public, energie termică,
- avize privind : protecția mediului, protecție civilă, sănătatea populației, securitatea la incendiu
- aviz Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova

- studiu de circulație
- aviz Poliția Rutieră și aviz Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației
- variante de mobilare a zonei
- studiu de fațade



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

PREȘEDINTE,

Andrei L. GLOSEVICI



ARHITECT ȘEF,

arh. Simona Eleha MUNTEANU

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

ing. Daniel DUMITRU



**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 aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – „Ridicare restricție de construire până la elaborare PUD/PUZ pentru amenajare cazinou, extindere hotel regim P+6E, amenajare teren zona delimitată de str.CD Gherea și M.Kogălniceanu ca parcare și galerii comerciale 3-4S+D+P”, Ploiești, str.C.D.Ghera (Hotel Prahova)

și :

AVIZ FAVORABIL (5 puncte)

PREȘEDINTE,
/ Carmen DUMITRU
FSIC

SECRETAR,
Florin SICOIE

FSIC

Data: 23.05.2009