

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de
locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități,
împrejmuire teren”,
Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești**

**Beneficiar : S.C. COMAT GRUP S.A.
Proiectant: arh.Simona Gabriela 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 350 / 2001 si 289 / 2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generala de Dezvoltare Urbana, s-a prezentat proiectul :

Plan Urbanistic Zonal – „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități, împrejmuire teren”, Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. COMAT GRUP S.A., 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 si in conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului si Legea 289 / 2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001.

- Terenul care face obiectul acestei solicitari este situat in intravilanul municipiului Ploiesti și este proprietate particulară a S.C. COMAT GRUP S.A., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub 4806/2006, având suprafața de 49.203,00 mp.
- Conform PUG aprobat prin HCL 209 / 1999 destinația terenului situat in UTR- S 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.
 - P – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele protecție
 - Pagr – parc agrement, cu restricții de elaborare până la elaborare P.U.Z.
 - funcțiunea dominantă : spații verzi (parcuri, amenajări pentru

activități sportive, plantații de protecție ; zone de agrement, reamenajări urbane)

- funcțiuni complementare : construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante, pentru activități specifice (chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)



➤ Conform P.U.Z. „Hipodrom” (documentație în curs de aprobare) destinația terenului va fi :

- ❖ M1 – subzonă mixtă (servicii, comerț, locuire, mică producție)
P.O.T.max. – 50% ;
C.U.T.max. – 2,5 ;
Hmax. – P+4
- ❖ V1 – subzonă spații plantate publice
P.O.T.max. – 15% (inclusiv platforme și circulații);
C.U.T.max. – 0,3;
Hmax. – 9,00m
- ❖ Zonă de „POARTĂ” – intrarea principală în oraș : măsuri speciale de configurare
- ❖ Interdicție temporară de construire : zonă de protecție trasee echipamente edilitare
- Regim de aliniere $\geq 22,50 - 47,50$ ml din axul Bdul București
- Numar de parcaje – conform PUZ
- POT 50 %
- CUT 4,00
- Utilizari permise :
 - « IS » : locuințe în bloc cu regim mixt de înălțime ; servicii profesionale, sociale și personale ; comerț ; turism ; parcuri publice și aferente funcțiilor admise.
 - « P » : amenajări de parcuri și scuaruri ; amenajări pentru sport, recreere, odihnă, promenadă, inclusiv dotări aferente ; plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor majore .
- 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 funcțiilor aferente funcțiunii dominante ; amenajări provizorii sau instalări de chioscuri/improvizații pe domeniul public.
 - « P » : orice altă funcțiune atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute prin reglementări

Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.1283 din 02.07.2007.

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie elaborarea unei documentații de urbanism necesară modificării unor indicatori de urbanism (P.O.T. și C.U.T.) pentru construirea unui complex de locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități, împrejmuire teren.

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

- Zone funcționale :
 - o Zonă Isx / Li – Zonă mixtă : instituții și servicii și funcțiuni complexe / locuințe profesionale într-un bloc cu regim mare de înălțime (ACCENT VOLUMETRIC) – S+P+14E
 - o Lix – Zonă de locuințe profesionale, colective (în blocuri) cu regim de înălțime S+P+4E și funcțiuni complementare (servicii, comerț, turism, sănătate)
- Subzone :
 - IS – instituții, servicii, comerț
 - Spații plantate
 - Ter – zonă aferentă construcției tehnico-edilitare
 - CCr – circulație rutieră
- Utilizări permise : locuințe profesionale colective și cu partiu special (în pondere de până la 60% din suprafața construită desfășurată a fiecărui bloc); instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și de cartier; sedii ale unor bănci, companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale; servicii pentru comerț cu amănuntul; servicii pentru turism și de alimentație publică, restaurante, baruri, cofetării, cafenele; servicii pentru sănătate; sport și recreere în spații acoperite; parcaje subterane și la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate, scuaruri;
- Utilizări interzise : activități productive poluante, cui risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunere de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate 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 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 parcele :
 - o pentru construcții publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00mp cu front la strada de minim 30,00ml ;
 - o pentru alte funcțiuni se recomandă lotizarea terenului în parcele de minim 1.000,00 mp și front la stradă de minim 40,00 ml ;
 - o nu se admit servituți create de calcane ;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament :
 - o Retrageri de minim 3 – 6m, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul de activitate și de normele existente ;



- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea adâncimea față de aliniament care nu va depăși 20,00 m (aliniament posterior)
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare :
 - Regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10,00m, iar față de limita posterioară va fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00m.
 - Se recomandă ca parapetul ferestrelor pe fațadele laterale ale clădirilor cu altă funcțiune decât locuințe care sunt orientate la locuințele de pe parcelele alăturate situate la mai puțin de 10,00m, să aibă parapetul la 1,90m față de pardoseala încăperii.
 - În cazul clădirilor comerciale, turistice sau de sănătate se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului
- Circulații și accese :
 - Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m ;
- Regim de aliniere $\geq 22,50 - 47,50$ ml din axul Bdul București ;
- Regimul de înălțime :
 - S+P+4E – locuințe, cu $H_{max} = 16,00m$, regim compact
 - S+P+14E – birouri, cu $H_{max} = 45,00m$, regim punctual
- P.O.T.max = 50,00%
- C.U.T. :
 - max. 8 ptr. S+P+14E
 - max. 3,5 ptr.S+P+4E
- Beneficiarul a obținut următoarele avize :
 - Alimentare cu gaze naturale : 2474/15.12.2007
 - Telefonie : 2217/11.12.2007
 - Protecția mediului : 1715/01.04.2008
 - Transgaz : 4240/13.12.2007

În ședința din data de 16.04.2008 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal – „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități, împrejmuire teren”, Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 77 din data de 16.04.2008.

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic Zonal – „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități, împrejmuire teren”, Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești, întocmit de arh.Simona Gabriela VÂLCU.

VIZAT
DIRECTIA JURIDICA

DIRECTOR
LUMINITA GABORFI



ARHITECT SEF
ARH. SIMONA MUNTEANU





AVIZ Nr. 77 DIN 16.04.2008

Lucrarea: *PUZ „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de locuințe (P+5), birouri (P+8), amenajare incintă, branșamente utilități, împrejmuire teren”*

Amplasament: *b-dul București T38, P566, 559, 558/1*

Inițiator: *S.C. COMAT GRUP S.A. Buzău*

Elaborator: *arh. Simona Gabriela VÂLCU*

În urma analizei în ședința din data de 16 aprilie 2008, Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului acordă :

AVIZ FAVORABIL

pentru

PUZ „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de locuințe (P+5), birouri (P+8), amenajare incintă, branșamente utilități, împrejmuire teren”

Cu următoarele condiții:

1. rezolvarea soluției de preluare a apelor uzate și pluviale;
2. redenumire lucrare: P+4 pentru locuințe și P+14 pentru birouri;
3. se aproba varianta numărul 2;
4. cu condiția rezolvării soluției de acces pe baza de proiect avizat de Poliția Rutieră;
5. se vor prevedea și drumuri colectoare papalele cu Bulevardul București situate la limita spațiului verde stabilit prin P.U.Z. Hipodrom și care vor porni din sensul giratoriu propus.

Având :
8 - voturi "pentru"
0 - voturi "împotrivă"
1 - abțineri
0 - absențe



PREȘEDINTE,

EMIL CALOTĂ

ARHITECT ȘEF,

SIMONA MUNTEANU

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

Daniel Dumitru



EXPUNERE DE MOTIVE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de
locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități,
împrejmuire teren”,
Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești**

**Beneficiar : S.C. COMAT GRUP S.A.
Proiectant: arh.Simona Gabriela VÂLCU**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități, împrejmuire teren”, Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești, întocmit de arh.Simona Gabriela VÂLCU.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. COMAT GRUP S.A., 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 289 / 2006 pentru modificarea și completarea Legii 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, 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. 176/ N / 2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Plan Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități, împrejmuire teren”, Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești la solicitarea S.C. COMAT GRUP S.A. întocmit de arh.Simona Gabriela VÂLCU.

PRIMAR
EMIL CALOTA

COMISIA DE URBANISM

FLORIN SICOE
SORIN CHIVU
SIMONA SCHNELBACH
PAUL PALAS
GHEORGHE IOAN

**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 :

Planul Urbanistic Zonal

**„Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii unui complex de
locuințe (S+P+4E), birouri (S+P+14E), amenajare incintă, bransamente utilități,
împrejmuire teren”,**

Bdul București, T38, P566, 558/1, 559, Ploiești

și :

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
Sicoe Florin**

**SECRETAR,
Palas Paul**

Data: 19.05.2008