



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
“SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI
SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA
RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTRE
STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE
DOJA - POȘTEI - APELOR”

Obiectiv secundar : construire complex comercial

Beneficiar : S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L.

Proiectant : B.I.A. ANA MARIA KELESIDIS

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 :

Planului Urbanistic Zonal “SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTRE STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE DOJA - POȘTEI - APELOR (Obiectiv secundar : construire complex comercial), str. Calomfirescu nr. 2, Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. VEROSKIP TRADING 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 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. VEROSKIP TRADING S.R.L., conform Contract de vânzare-cumpărare nr.737/2007 și extras de carte funciară nr.2784/2007 având suprafața de 40.145,39 constituită din 39.097,55mp conform act de proprietate (38.986,84 mp din măsurători topo) – curți-construcții și 1.047,00 mp – cale ferată.

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

- U.T.R.-N-20
- POT= 50%, CUT= 1, 50
- St = 40145,39 constituita din 39097,55 mp conform act de proprietate (38.986,84 mp din măsurători topo) – curți-construcții și 1.047,00 mp cale ferată
- Folosinta actuala a terenului – curti constructii
- zonificare funcțională :

- Utilizări permise :
 - *activitati industriale, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, parcuri*
- Utilizări interzise :
 - *locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima (150 mp) si front la strada (8 ml) pentru constructii insiruite si suprafata minima (200 mp) si front la strada (12 ml) pentru constructii izolate sau cuplate*

Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.1649/07.12.2009

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie întocmirea unei documentații tehnice pentru schimbare funcțiune zona din industrie în institutii și servicii, modificare indicatorilor urbanistici, ridicarea restricțiilor aferente soluționării intersecțiilor între strazile Gh. Doja – Calomfirescu și Gh. Doja – Poștei – Apelor, având ca Obiect secundar: construire complex comercial.

În urma analizei documentației elaborate de către B.I.A. ANA MARI KELESIDIS, constatăm:

- *modificarea încadrării funcționale din zona unitatilor industriale si industrie poluanta in zona institutii si servicii – cerinta stabilita si prin Avizul prealabil de oportunitate nr. 008/2011, cat si prin modificarea indicatorilor urbanistici si ridicarea restrictiilor aferente soluționării intersecțiilor între str. Gh. Doja Calomfirescu și str. Gh. Doja – Poștei- Apelor ;*
- *retragere minime:*
 - *fata de axul strazilor: între 8,00 m si 10,0 m ptr. str. Calomfirescu, 12,50 m ptr. str. Gh. Doja si 6,00 m ptr. str. Muzelor;*
 - *fata de limitele proprietatilor invecinate : str. Ghe. Doja 5,0 m; str. Muzelor - între 2,0 m (limitele laterale) si 5,0 (limitele posterioare);*
- *retragere min. fata de axul parau Dambu 26,00 m*
- *P.O.T = 60,00% - ptr zona de institutii si servicii (Is) aferent proprietății beneficiarului*
- *pentru restul zonelor se pastreaza POT existent de 50,00%,*
- *C.U.T. = 2,50 pentru zona de institutii si servicii (Is) aferent proprietății beneficiarului*
- *pentru restul zonelor se pastreaza CUT existent de 1,50;*
- *Regimul de inaltime = P+1+etaj tehnologic, cu Hmax. = 25,00 (aferent proprietății beneficiarului)*
- *accese : direct din str. Apelor si str. Calomfirescu*
- *restul terenurilor aflate în zona de studiu își vor menți indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.G., sau stabiliți prin a. documentații de urbanism.*

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri privind :

- utilități urbane :
 - alimentarea cu apă, canalizare : 264/2011
 - alimentare cu energie electrica : 192/13.01.2010

- protecția mediului : 12193/05.01.2010
- telefonie : 100/05/02/01/03/0678
- altele :
 - Comisia Municipală ptr. Transport : CATPL 1536/28.11.2011
 - Poliția Rutieră : 716130/18.11.2011
 - Apele Române : 7400/AS/17.10.2011



În ședința din data de 25.11.2011 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal **“SCHIMBAR FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI SERVICII MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICARE RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTR STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE DOJA - POȘTEI - APELOR** (Obiectiv secundar : construire complex comercial), st. Calomfirescu nr. 2, Ploiești, și conform avizului nr. 094 din 25.11.2011, a fost avizat favorabil cu următoarele condiții :

- rezolvarea situației juridice a terenurilor afectate de lucrări și care nu sunt în proprietatea beneficiarului;
- documentația de urbanism va fi valabilă doar pentru obiectivul specificat, respectiv construire complex comercial, orice altă investiție urmând a face obiectul unei noi documentații de urbanism.

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic Zonal **“SCHIMBAR FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI SERVICII MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICARE RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTR STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE DOJA - POȘTEI - APELOR** (Obiectiv secundar : construire complex comercial), st. Calomfirescu nr. 2, Ploiești, întocmit de B.I.A. ANA MARIA KELESIDIS, conform respectarea condițiilor din avizul C.T.A.T.U. nr. 094/25.11.2011.

ARHITECT ȘEF
arh. Simona Elena MUNTEAN

DIRECTOR ADJ. D.G.D.U
ing. Rita Marcela NEAG

VIZAT ,

SERVICIUL JURIDIC

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITAN
ing. Daniel DUMITR

Intocmit:
Arh. Tania Badila

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



EXPUNERE DE MOTIVE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTRE STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE DOJA - POȘTEI - APELOR”

Obiectiv secundar : construire complex comercial

Beneficiar : S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L.

Proiectant : B.I.A. ANA MARIA KELESIDIS

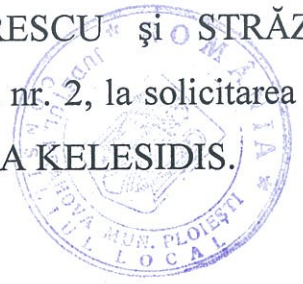
Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : **Plan Urbanistic Zonal ZONAL „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTRE STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE DOJA - POȘTEI - APELOR”**, având ca obiectiv secundar : construire complex comercial, str. Calomfirescu nr. 2, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda **S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L.** în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1999 modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Leg. 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, respectând prevederile Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1999 completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic Zonal „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR

ÎN TRE STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE
GHEORGHE DOJA - POȘTEI - APELOR”, str. Calomfirescu nr. 2, la solicitarea S.C.
VEROSKIP TRADING S.R.L., întocmit de B.I.A. ANA MARIA KELESIDIS.



COMISIA DE URBANISM

Adina GHEORGHE

Florin Lucian SICOIE

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Gheorghe POPA

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
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 aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI
SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA
RESTRICȚIILOR AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTRE
STRĂZILE GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU ȘI STRĂZILE GHEORGHE
DOJA - POȘTEI - APELOR”**

Obiectiv secundar : construire complex comercial

AVIZ FAVORABIL (5 p.)

**PRESEDINTE,
Adina GHEORGHE**

**SECRETAR,
Florin SICOIE**

Data: 28.11.2017



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2
100066 – 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. 094 din 25.11.2011

LUCRAREA : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN
INSTITUȚII ȘI SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR
URBANISTICI, RIDICAREA RESTRICȚIILOR AFERENTE
SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTRE STRĂZILE
GHEORGHE DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE
DOJA - POȘTEI - APELOR”
Obiectiv secundar : construire complex comercial

AMPLASAMENT : str.Calomfirescu nr.2
INIȚIATOR : **S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L.**
ELABORATOR : arh. Ana-Maria KELESIDIS

Documentația, înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) *piese scrise : memoriu de prezentare*
- b) *piese desenate : 7 planșe + simulare*
- c) *alte documente :*
 - a. *Certificat de urbanism : 1649/12.2009*
 - b. *Act de proprietate : contract de vanzare cumparare nr. 737/2007*
 - c. *Avize solicitate prin Certificat de urbanism : alimentare cu apă-canalizare 264/2011, alimentare cu energie electrica 192/13.01.2010, protecția mediului 12193/05.01.2010, telefonie 100/05/02/01/03/0678, Comisia Municipală ptr. Transport CATPL 1536/28.11.2011, Poliția Rutieră 716130/18.11.2011, Apele Române 7400/AS/17.10.2011*
 - d. *Taxă C.T.A.T.U. : chit. seria AA – 227560/23.09.2011 (285,00 lei)*
 - e. *Taxa R.U.R. : OP 78/27.09.2011 (861,44 lei)*
 - f. *Alte documente : Aviz CTATU nr.093/2009, Aviz prelabil de oportunitate 008/2009, Studiu circulație, Studiu geotehnic*

Obiectul documentației de urbanism îl constituie :
- studierea și reglementarea zonei cu schimbarea încadrării funcționale din zona unităților industriale și industrie poluantă în zonă instituții și servicii

- ridicarea restricțiilor aferente soluționării intersecțiilor între strazile Gh. Doja – Calomfirescu și străzile Gh. Doja - Poștei - Apelor
- corelarea documentațiilor avizate anterior cu noua orientare a beneficiarului, respectiv construirea unui complex comercial, pe mai multe componente centru comercial, galerii comerciale de dimensiuni medii, spații de agrement, cinematografe



Prin documentația de urbanism se propun următoarele :

- modificarea încadrării funcționale din zona unităților industriale și industrie poluantă în zona institutii și servicii – cerința stabilită și prin Avizul prealabil de oportunitate nr. 008/2011, cât și prin modificarea indicatorilor urbanistici și ridicarea restricțiilor aferente soluționării intersecțiilor între str. Gh. Doja – Calomfirescu și str. Gh. Doja – Poștei- Apelor ;
- retrageri minime:
 - fata de axul strazilor: între 8,00 m și 10,0 m ptr str. Calomfirescu, 12,50 m ptr. str. Gh. Doja și 6,00 m ptr. str. Muzelor;
 - fata de limitele proprietatilor invecinate : str. Ghe. Doja - 5,0 m; str. Muzelor - între 2,0 m (limitele laterale) și 5,0 m (limitele posterioare);
- retragere min. fata de axul parau Dambu 26,00 m
- P.O.T = 60,00% - ptr zona de institutii și servicii (Is) aferentă proprietății beneficiarului
- pentru restul zonelor se pastreaza POT existent de 50,00%,
- C.U.T. = 2,50 pentru zona de institutii și servicii (Is) aferentă proprietății beneficiarului
- pentru restul zonelor se pastreaza CUT existent de 1,50;
- Regimul de inaltime = P+I+etaj tehnologic, cu Hmax. = 25,00 m (aferent proprietății beneficiarului)
- accese : direct din str. Apelor și str. Calomfirescu
- restul terenurilor aflate în zona de studiu își vor menține indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.G., sau stabiliți prin alte documentații de urbanism.

În urma analizei, în ședința din data de 25.11.2011, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL

„SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN INDUSTRIE ÎN INSTITUȚII ȘI SERVICII,
MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA RESTRICȚIILOR
AFERENTE SOLUȚIONĂRII INTERSECȚIILOR ÎNTRE STRĂZILE GHEORGHE
DOJA - CALOMFIRESCU și STRĂZILE GHEORGHE DOJA - POȘTEI - APELOR”

Obiectiv secundar : construire complex comercial

Cu următoarele condiții :

1. rezolvarea situației juridice a terenurilor afectate de lucrări și care nu sunt în proprietatea beneficiarului;
2. documentația de urbanism va fi valabilă doar pentru obiectivul specificat, respectiv construire complex comercial, orice altă investiție urmând a face obiectul unei noi documentații de urbanism.

Proiectantul și beneficiarul documentației răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată pentru avizare.



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

PREȘEDINTE,

Andrei Liviu VOLOSEVICI



ARHITECT ȘEF,

arch. Simona Elena MUNTEANU

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

Daniel DUMITRU