

HOTĂRÂREA NR.

privind aprobarea

Planului urbanistic zonal

**“MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020,
EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI
MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”,
P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești**

Consiliul Local al municipiului Ploiești;

Văzând Referatul de aprobare nr...../..... al primarului municipiului Ploiești, Andrei Liviu Volosevici, Raportul de Specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. din data de și al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achizitii Publice, Contracte nr...../..... și văzând documentația urbanistică Plan urbanistic zonal **“MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”, p-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești, beneficiari S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L., întocmită de S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURĂ, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L., arh. Mihai L. BERCEANU, urb. Olga VĂLUȘESCU, urb. Cătălin ONCESCU, urb. Lavinia E. OȚELEA;**

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbansim nr. 016/11.05.2023, aviz ce a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 009/11.05.2023;

Ținând cont de Avizul Comisiei de specialitate nr. 4, „Comisia pentru Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Circulație Rutieră, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură”, din data de

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 426, din data de 26.11.2020 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești;

În conformitate cu art. 47 din Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1) și alin. (6), lit. c) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, modificată și completată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

ART.1 Aprobă Planul urbanistic zonal “**MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ŞI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ**”, P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Prevederile Planului urbanistic zonal prevăzut la ART. 1 sunt valabile până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești.

ART.3 Direcția Generală de Dezvoltare Urbană va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.4 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achizitii Publice, Contracte, va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Nr. 324 / 06.06.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre:

Plan urbanistic zonal - **“MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”**

AMPLASAMENT: P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești, jud. Prahova

BENEFICIARI: S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și
S.C. PK WHITE S.R.L.

ELABORATOR: S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURĂ,
CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.,
arh. Mihai L. BERCEANU, urb. Olga VĂLUȘESCU,
urb. Cătălin ONCESCU, urb. Lavinia E. OȚELEA

Prin cererile înregistrate la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană –, s-a solicitat aprobarea proiectului Plan urbanistic zonal **“MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”**, P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești.

Elaboratorul a executat Planul urbanistic zonal la comanda beneficiarilor S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L., în concordanță cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de Specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 304/482 / 31.05.2023, elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea nr. 209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, respectând prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal;

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești documentația urbanistică PUZ – pentru: **“MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”**, p-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești, beneficiari S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L.

PRIMAR,
Andrei Liviu VOLOSEVICI

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

NR. ÎNREGISTRARE
304480/31.05.2022

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE
901/31.05.2023

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea:

Planului urbanistic zonal “MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”, P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești, jud. Prahova, beneficiari: S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L., elaborat de S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURĂ, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L., arh. Mihai L. BERCEANU, urb. Olga VĂLUȘESCU, urb. Cătălin ONCESCU, urb. Lavinia E. OȚELEA

Prin prezentul proiect se supune aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal “MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”, P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești.

Elaboratorul a executat Planul urbanistic zonal la inițiativa beneficiarilor S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L., în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Terenurile care fac obiectul acestui Plan urbanistic zonal aparțin beneficiarilor S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L., conform: Contract de vânzare nr. 2992/20.12.2019, Contract de vânzare nr. 2592/29.12.2020, Contract de Alipire nr. 427/26.02.2021, Contract Vânzare-Cumpărare nr. 2140/30.05.2022, Act de dezlipire nr. 1/05.01.2023, având suprafața cumulată a terenurilor de 101600 mp (conform planurilor vizate de O.C.P.I.), având următorul istoric:

-Terenurile care fac obiectul documentației fac parte din fosta incintă ”Upetrom 1 Mai” și anume: nr. cad. 134308, 124723, 134484, 123048, 134309, 136041, 136040, 143158, 142803, 144822, 136360, 134485, 144814.

-După alipirea a 13 terenuri (Act de alipire 427/2021) a rezultat terenul cu S=101600 mp și nr. cad. 147348 aflat în proprietatea S.C. PK GREEN S.R.L., actualmente denumită S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L.;

-Ulterior s-a făcut dezmembrarea în două terenuri – cu nr. cad. 148063, respectiv 148064 –, iar cel nordic, cu S=25764 mp, a fost transferat către S.C. PK WHITE S.R.L. (Contract V-C 2140/2022) și apoi dezlipit în nr. cad. 149299 și 149298, conform Actului de dezlipire 1/2023.

Așadar, schema terenului care va fi reglementat prin P.U.Z., cu S=101600, cuprinde:

- teren cu nr. cad. 148064 aparține S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L.,
- teren cu nr. cad. 149298 aparține S.C. PK WHITE S.R.L.,
- teren cu nr. cad. 149299, aparține S.C. PK WHITE S.R.L.,

Acest Plan urbanistic zonal a fost solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 1269 / 24.11.2022, cu valabilitate până în 05.01.2024.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ, CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 230/2020

UTR 1 – CENTRU COMERCIAL

POTmax.=75%, CUTmax.=1.2

Rh max.=P+Mz+1E+Eteh.

Hmax.=30m

UTR 2 - ZONĂ MIXTĂ

POTmax.=65%, CUTmax.=3.0, Spații verzi=min.15%

Rh max.=S+P+12E cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de 60m (Rh max.=P+18E, cu 1-3 subsoluri);

Hmax.=40m

UTR 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE

POTmax. 60%, CUTmax.=1.05, Rh max.=P

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ:

UTR 1 își modifică denumirea în UTR S9.1 (S9.1 – regăsit în documentație),

UTR 2 își modifică denumirea în UTR S9.2 (S9.2 – regăsit în documentație),

UTR 3 își modifică denumirea în UTR S9.3 (S9.3 – regăsit în documentație),

Astfel:

UTR S9.1 – EXTINDEREA CENTRULUI COMERCIAL

- schimbarea dimensiunilor și a formei UTR S9.1 (UTR 1) aprobat prin PUZ anterior, respectiv micșorarea acestuia de la suprafața de 89660mp la de 75836mp.

- schimbarea retragerilor față de limitele UTR și față de limita de proprietate actuală;

- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a construcțiilor, prin mărirea acestuia în zona sudică,

- la acest moment pe amplasament este construit și funcționează centrul comercial în baza PUZ aprobat prin HCL 230 din 29.06.2020, acesta fiind format din două corpuri de clădire principale.

- prin actuala documentație se dorește extinderea centrului comercial prin unificarea celor doua corpuri existente și posibilitatea de a realiza alte două construcții în zona de sud, cu destinația de centru comercial, respectiv alimentație publică, construcții ce se vor încadra în reglementările nou propuse.

Utilizări permise: funcțiuni comerciale și servicii, inclusiv hypermarket, alimentație publică, cinematograf, sală de jocuri, spații pentru activități sportive, S.P.A., parcaje la sol și pe clădiri, construcții pentru organizare evenimente temporare (inclusiv funcțiuni conexe) etc..

POTmax.=75%, CUTmax.=1.2

Rh max.=P+Mz+1E+Eteh., Hmax.=30m

Spațiu verde=5%

Teren amenajat/platforme/circulații=20%

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Retrageri de la aliniament/regimul de aliniere față de axul drumului:

-5.50m de la aliniament față de axul străzii de legătură nou create (legătură str. Semenicolui - str. A. Ioachimescu), pe latura de vest,

-6.25m de la regimul de aliniere față de axul străzii de legătură nou create, pe latura de vest,

-9.75, respective 12.80m de la aliniament față de axul străzii Democrației,

-minim 12.50m de la regimul de strada de legătură nou creată.

Retrageri ale edificabilului:

-0.75m față de strada de legătură nou creată,

-minim 18.00m față de limita de proprietate pe zona străzii Semenicolui (strada de legătură nou creată),

-12.85m față de limita de proprietate a Secției de poliție, pe latura vestică,

-10.00m față de limita de proprietate a Secției de poliție, pe latura sudică,

-0.00m față de limita estică cu drumul notat cu nr. cad. 133548,

-2.00m față de limita sudică cu drumul notat cu nr. cad. 133548,

-minim 3.00m față de limita cu magazinul Kaufland,

-minim 1.00m față de limita sudică cu magazinul Lidl,

-minim 2.00m față de limita vestică cu magazinul Lidl,

-minim 3.00m față de limita cu UTR S9.2,

Accese:

-din rampa pasajului suprateran - un acces public auto,

-din noua intersecție din str. Democrației, pe sub pasajul suprateran – un acces public auto,

-din zona de acces spre magazinul Kaufland – un acces public auto,

-din strada nou creată – un acces propus pentru deservirea spațiilor comerciale și pentru accesul mijloacelor de intervenție a serviciilor de urgență,

-accesul pentru marfă (intrarea și ieșirea păstrează același traseu) se va face pe drumul cu nr. cad. 133548, trecând prin parcare centrului comercial, ajungând pe strada de legătură nou propusă (zona secției de poliție) și apoi în curtea de aprovizionare din spate (punct în care vehiculele de marfă pot efectua manevrele de întoarcere).

UTR S9.2 – ZONĂ MIXTĂ

-se schimbă forma și dimensiunile UTR S9.2, extinzându-se suprafața acestuia, rezultând $S=18350$ mp (de la 5733mp),

-se schimbă retragerile față de limita de proprietate actuală și limita UTR,

-se modifică indicatorii urbanistici: se micșorează POT de la maxim 65% la max. 40%,

-se renunță la accentul de înălțime de 60m,

-se mărește Hmax. de la 40m la 45m.

Utilizări permise: locuințe colective, parcaje multietajate, parcaje la sol și în subsoluri, spații pentru servicii, spații pentru comerț, sedii de birouri etc..

POTmax.=40%, CUTmax.=3.0

Rh max.=S+P+11E+E teh. / S+P+10E+E 11 duplex, Hmax.=45m

-pentru balcoanele situate la o cotă mai mare sau egală cu 3.0m față de cota terenului amenajat, se permite ieșirea în consolă a acestora cu maxim 2m.

-se permite construirea de apartamente tip duplex la etajul 11 sau construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, respectând înălțimea maxim admisă de 45m.

Parcare supraetajată: Rh max.=S+P+4E, Hmax.=15m

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Spațiu verde= 35% și perdea verde de protecție cu lățimea de 3.00m adiacent străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată).

Teren amenajat/platforme/circulații=25%

Retrageri de la aliniament/regimul de aliniere față de axul drumului:

-7.90m din aliniament față de axul străzii Lupeni,

-14.65, respectiv 9.50m de la regimul de aliniere față de axul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

-6.50m de la aliniament față de axul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

Retrageri ale edificabilului:

-8.00, respectiv 3.00m față de aliniamentul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

-minim 2.00m față de aliniamentul străzii Lupeni;

-minim 3.00, respectiv minim 2.00m față de drumul cu nr. cad. 133548,

-6.00, respectiv 10.00m față edificabil aferent UTR S9.1.

Accese:

-din strada Lupeni, prin str. Andrei Ioachimescu – acces public auto,

-din strada Lupeni, prin drumul cu nr. cad. 133548 – acces public auto,

-din strada Democrației prin strada de legătură nou creată – acces public auto,

UTR S9.3 – ECHIPAMENTE EDILITARE

-nu sunt modificări față de PUZ aprobat cu HCL 230/2020, cu excepția micșorării regimului de înălțime de la P+1E la P.

-trei terenuri cumulând suprafața de 912 mp ($S=207$ mp, $S=251.35$ mp și $S=453.65$ mp).

Utilizări permise: echipamente edilitare, inclusiv funcțiunile conexe ale ansamblului comercial și zonei rezidențiale: posturi de transformare, post de reglare și măsurare a presiunii, rezervoare, stații de pompare, containere, platformă de gunoi etc..

- se permite realizarea unui nivel de subsol tehnic ale cărui elemente constructive nu vor depăși perimetrul edificabilului propus.

POT_{max.}=60%, CUT_{max.}=1.05, Rh max.=P (eventual cu S teh.), H_{max.}=6m

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Spațiu verde=20%

Teren amenajat/platforme/circulații=20%

Retrageri ale edificabilului:

- 10.55, respectiv 9.90 și 11.50m față de strada de legătură nou creată,
- 1.65m față de strada de legătură nou creată, pentru terenul cu cea mai mică suprafață din cele trei aparținând UTR S9.3,
- 3.00m față de strada de legătură nu creată, pentru terenul situat în mijloc,
- 6.00m față de strada de legătură nou creată, pentru terenul cu cea mai mare suprafață,
- 10.00m față de terenul din strada Andrei Ioachimescu cu nr. cad. 133909, asigurând posibilitatea realizării unei străzi care să lege strada Andrei Ioachimescu de străzile Predeluș și Siret; 0.00m față de limita cu strada posibil de realizat, descrisă mai sus,
- se pot realiza construcții și echipamente edilitare subterane (subsol tehnic), respectându-se retragerea de minim 0.60m față de limitele de proprietate, cu excepția celei dinspre strada propusă spre realizare (mai sus descrisă), retragere care va putea fi, după caz, și de 0.00m - asemeni edificabilului, cu condiția ca elementele constructive să nu depășească perimetrul edificabilului,
- 3.00m față de limitele laterale/posterioare ale celor trei terenuri aferente UTR S9.3.

Accese:

- din str. strada de legătură nou creată (str. Andrei Ioachimescu - str. Semenicolui) – acces public auto.

În urma analizei, în ședința din data de 11.05.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești a acordat aviz favorabil. Având în vedere că:

În perioada 02 – 16.03.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului și din acest punct de vedere au fost îndeplinite toate condițiile legale, considerându-se că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local al municipiului Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 016/11.05.2023 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 009/11.05.2023.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind Planul urbanistic zonal **“MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”, P-ța 1 Decembrie**

1918 nr. 1, Ploiești, jud. Prahova, beneficiari: S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L., elaborat de S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURĂ, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L., arh. Mihai L. BERCEANU, urb. Olga VĂLUȘESCU, urb. Cătălin ONCESCU, urb. Lavinia E. OȚELEA, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 009/11.05.2025.

ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ

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

31.05.2023

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC-CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

Întocmit: consilier, arh. Ioana DESPA
30.05.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ

Piața Eroilor nr. 1A

Tel./Fax: 0244 596128

Nr. 303952 /

17. MAI. 2023

Nr. înregistrare

300871 / 01.02.2023

303593 / 05.05.2023

APROBAT,

Arh. Șef Veronica RĂDUNĂ

R A P O R T

Privind informarea și consultarea populației pentru documentația:

Plan urbanistic zonal:

**„MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020,
EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE –
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE
PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”**

OBIECTIVELE CONSULTĂRII:

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația tehnică elaborată pentru modificarea punctuală a reglementărilor aprobate cu HCL 230/2020, propunându-se de asemenea și: construirea unei parări supraetajate, amplasare totem și semnale publicitare, reconfigurare parțială a unor accese deja reglementate prin fosta documentație aprobată, reconfigurare rampă de acces și reconfigurare spațiu verde. Așadar, în urma modificărilor au rezultat următoarele suprafețe ale terenurilor: S=75836 mp pentru UTR 1 – extindere centru comercial, S=18350 mp pentru UTR 2 – zonă mixtă și S=912.00 mp (împărțit în trei terenuri) pentru UTR 3 – echipamente edilitare (rămâne cu aceeași suprafața ca în documentația aprobată prin HCL 230/2020).

METODOLOGIA FOLOSITĂ:

PERIOADA CONSULTĂRII: **02.03. – 16.03.2023**

ORGANIZATOR: S.C. PK WHITE S.R.L. și
S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L.

BAZA LEGALĂ: Legea 350/2001, art. 57 și 63

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII:

- Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1
- www.ploiesti.ro (*Activitatea de informare și consultare a populației pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului/P.U.Z./faza de elaborare propuneri*).

DOCUMENTELE SUPUSE CONSULTĂRII SE GĂSESC LA:

- Sediul D.G.D.U.: memoriu de prezentare, planuri cu încadrare în localitate, situația existentă, propunere;
- Zona Pieții 1 Decembrie nr. 1 – panouri de informare.

GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE:

Au fost transmise 17 notificări către persoane juridice și 27 notificări către persoane fizice.

DESCRIEREA PROCESULUI:

PARTICIPANȚI / ASPECTE DISCUTATE / DESCRIERE / CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI: S-au înregistrat următoarele notificări scrise:

- 302124/16.03.2023, S.C. FLEXON ALL S.R.L.,
- 302134/16.03.2023, S.C. SERAPIS IFM S.R.L și S.C. AXON S.R.L., ambele cu același conținut, fiind vorba despre un drum aflat în afara zonei reglementate, dar în perimetrul zonei de studiu, despre care s-au făcut mențiunile necesare atât în partea scrisă (memoriu și R.L.U.), cât și în planșa de reglementări și s-au transmis către petenți, ulterior nemaifiind primite alte obiecții.
- 302165/17.03.2023, BOTEZATU ALEXANDRU, ENACHE CORNEL, CĂLIN D. IONUȚ, IANCU NICOLAE, CĂLIN M. IONUȚ, LĂZEANU MIRCEA, COLCEAG ROMEO,

- 302161/17.03.2023, BOTEZATU ALEXANDRU, ENACHE CORNEL, CĂLIN D. IONUȚ, IANCU NICOLAE, CĂLIN M. IONUȚ, LĂZEANU MIRCEA, COLCEAG ROMEO, ambele cu conținut similar, făcându-se referire la blocarea intrării pe strada Semenicolui, nou realizată, pe perioada șantierului și la anumite dotări pe stradă (coșuri de gunoi, trecere de pietoni, semnalistică corespunzătoare, relantisoare pentru micșorarea vitezei). Față de cele solicitate, cele posibil de realizat s-au luat în considerare prin transmiterea răspunsului către petenți (303048/18.04.2023). Ulterior nu s-au mai înregistrat alte obiecții.

CONCLUZIE:

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare și aprobare a documentației tehnice de urbanism în cauză.

21.04.2023

Întocmit: Ioana DESPA

DIRECTOR ADJUNCT,
Ing. Rita Marcela NEAGU



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Piața Eroilor nr. 1A; Ploiești
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982
Fax: 0244 / 513829
www.ploiesti.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L. Ploiești nr. 426/26.11.2020

AVIZ
Nr. 016 din 11.05.2023

DOCUMENTAȚIE: P.U.Z. – „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTITETAJATĂ”

AMPLASAMENT: P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești, jud. Prahova
INIȚIATORI: S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L.
ELABORATOR: S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURĂ,
CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.,
arh. Mihai L. BERCEANU, urb. Olga VĂLUȘESCU,
urb. Cătălin ONCESCU, urb. Lavinia E. OȚELEA

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) piese scrise: memoriu tehnic, regulament local de urbanism
- b) piese desenate: 10 planșe
- c) alte documente:
 - a. Certificat de urbanism: nr. 1269 / 24.01.2024, cu valabilitate până la 05.01.2024.
 - b. Acte de proprietate: Contract de vânzare nr. 2992/20.12.2019, Contract de vânzare nr. 2592/29.12.2020, Contract de Alipire nr. 427/26.02.2021, Contract Vânzare-Cumpărare nr. 2140/30.05.2022, Act de dezlipire nr. 1/05.01.2023.
 - c. Avize/acorduri/studii solicitate prin Certificat de urbanism: poliția rutieră nr. 324311/13.06.2022; comisia municipală pentru transport și siguranța circulației nr. SMTU 1196/07.07.2022; studiu pentru fundamentarea acceselor carosabile în incintă, întocmit de S.C. URBAN TRAFIC S.R.L., ing. Juju Valentin; alimentare

cu apă/canalizare nr. 83/2021; alimentare cu energie electrică nr. 69417/25.03.2021; alimentare cu energie termică nr. 2300081/26.01.2023; gaze naturale nr. 10573-317.636.754/16.06.2022; telefonizare nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0466/26.02.2021; punct de vedere/act administrativ mediu, decizie nr. 03.01.2023; STUDIU de însorire, întocmit de S.C. ADN BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., arh. Andrei Șerbescu; STUDIU geotehnic, întocmit de ing. Gabriela Lăcrămioara Olteanu, Andrei Mihai Vișan, Scarlat Panțuru și verificat la cerința Af de dr. ing. Andrei Constantin Olteanu; STUDIU de zgomot, întocmit de S.C. ACOUSTIC DESIGN S.R.L., dr. ing. Mihail-Tudor Marcu; STUDIU de trafic, întocmit de S.C. URBAN TRAFIC S.R.L., M. Sc. Adrian Vilcan și de ing. Eugen Ionescu; avize SEVESO - aviz favorabil nr. 18 – Brazi și aviz favorabil – Ploiești;

- d. Taxă aviz C.T.A.T.U.: nr. 31238/15.02.2023.
e. Taxă R.U.R. nr. 1032598/23.01.2023

Alte documente:

Alte avize obținute, dar nesolicitate prin C.U. 1269/2022; Aviz STS nr. 14575/22.11.2022; S.R.I. nr. 206056/07.09.2022 (cu valabilitate de 12 luni de la data emiterii); Ministerul afacerilor interne, Logistică nr. 582466/15.09.2022; Ministerul afacerilor interne, Inspectoratul pentru situații de urgență, în care se precizează că solicitarea la faza PUZ nu face obiectul avizării; Ministerul apărării naționale, Statul major al apărării nr. 9178/08.09.2022.

REGLEMENTĂRI EXISTENTE:

CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 230/2020

UTR 1 – CENTRU COMERCIAL

POTmax.=75%, CUTmax.=1.2

Rh max.=P+Mz+1E+Eteh.

Hmax.=30m

UTR 2 - ZONĂ MIXTĂ

POTmax.=65%, CUTmax.=3.0, Spații verzi=min.15%

Rh max.=S+P+12E cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de 60m (Rh max.=P+18E, cu 1-3 subsoluri); Hmax.=40m

UTR 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE

POTmax. 60%, CUTmax.=1.05, Rh max.=P

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

UTR 1 își modifică denumirea în UTR S9.1 (S9.1 – regăsit în documentație),

UTR 2 își modifică denumirea în UTR S9.2 (S9.2 – regăsit în documentație),

UTR 3 își modifică denumirea în UTR S9.3 (S9.3 – regăsit în documentație),

Astfel:

~~UTR-S9-1—EXTINDEREA-CENTRULUI-COMERCIAL~~

- schimbarea dimensiunilor și a formei UTR S9.1 (UTR 1) aprobat prin PUZ anterior, respectiv micșorarea acestuia de la suprafața de 89660mp la de 75836mp.

- schimbarea retragerilor față de limitele UTR și față de limita de proprietate actuală;

- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a construcțiilor, prin mărirea acestuia în zona sudică,

- la acest moment pe amplasament este construit și funcționează centrul comercial în baza PUZ aprobat prin HCL 230 din 29.06.2020, acesta fiind format din două corpuri de clădire principale.

- prin actuala documentație se dorește extinderea centrului comercial prin unificarea celor două corpuri existente și posibilitatea de a realiza alte două construcții în zona de sud, cu destinația de

centru comercial, respectiv alimentație publică, construcții ce se vor încadra în reglementările nou propuse.

Utilizări permise: funcțiuni comerciale și servicii, inclusiv hypermarket, alimentație publică, cinematograf, sală de jocuri, spații pentru activități sportive, S.P.A., parcaje la sol și pe clădiri, construcții pentru organizare evenimente temporare (inclusiv funcțiuni conexe) etc..

POT_{max.}=75%, CUT_{max.}=1.2

Rh_{max.}=P+Mz+1E+E_{teh.}, H_{max.}=30m

Spațiu verde=5%

Teren amenajat/platfome/circulații=20%

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Retrageri de la aliniament/regimul de aliniere față de axul drumului:

-5.50m de la aliniament față de axul străzii de legătură nou create (legătură str. Semenicului - str. A. Ioachimescu), pe latura de vest,

-6.25m de la regimul de aliniere față de axul străzii de legătură nou create, pe latura de vest,

-9.75, respective 12.80m de la aliniament față de axul străzii Democrației,

-minim 12.50m de la regimul de strada de legătură nou creată.

Retrageri ale edificabilului:

-0.75m față de strada de legătură nou creată,

-minim 18.00m față de limita de proprietate pe zona străzii Semenicului (strada de legătură nou creată),

-12.85m față de limita de proprietate a Secției de poliție, pe latura vestică,

-10.00m față de limita de proprietate a Secției de poliție, pe latura sudică,

-0.00m față de limita estică cu drumul notat cu nr. cad. 133548,

-2.00m față de limita sudică cu drumul notat cu nr. cad. 133548,

-minim 3.00m față de limita cu magazinul Kaufland,

-minim 1.00m față de limita sudică cu magazinul Lidl,

-minim 2.00m față de limita vestică cu magazinul Lidl,

-minim 3.00m față de limita cu UTR S9.2,

Accese:

-din rampa pasajului suprateran - un acces public auto,

-din noua intersecție din str. Democrației, pe sub pasajul suprateran – un acces public auto,

-din zona de acces spre magazinul Kaufland – un acces public auto,

-din strada nou creată – un acces propus pentru deservirea spațiilor comerciale și pentru accesul mijloacelor de intervenție a serviciilor de urgență,

-accesul pentru marfă (intrarea și ieșirea păstrează același traseu) se va face pe drumul cu nr. cad. 133548, trecând prin parcare centrului comercial, ajungând pe strada de legătură nou propusă (zona secției de poliție) și apoi în curtea de aprovizionare din spate (punct în care vehiculele de marfă pot efectua manevrele de întoarcere).

UTR S9.2 – ZONĂ MIXTĂ

-se schimbă forma și dimensiunile UTR S9.2, extinzându-se suprafața acestuia, rezultând S=18350 mp (de la 5733mp),

-se schimbă retragerile față de limita de proprietate actuală și limita UTR,

-se modifică indicatorii urbanistici: se micșorează POT de la maxim 65% la max. 40%,

-se renunță la accentul de înălțime de 60m,

-se mărește H_{max.} de la 40m la 45m.

Utilizări permise: locuințe colective, parcaje multietajate, parcaje la sol și în subsoluri, spații pentru servicii, spații pentru comerț, sedii de birouri etc..

POTmax.=40%, CUTmax.=3.0

Rh max.=S+P+11E+E teh. / S+P+10E+E 11 duplex, Hmax.=45m

-pentru balcoanele situate la o cotă mai mare sau egală cu 3.0m față de cota terenului amenajat, se permite ieșirea în consolă a acestora cu maxim 2m.

-se permite construirea de apartamente tip duplex la etajul 11 sau construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, respectând înălțimea maxim admisă de 45m.

Parcare supraetajată: Rh max.=S+P+4E, Hmax.=15m

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Spațiu verde= 35% și perdea verde de protecție cu lățimea de 3.00m adiacent străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată).

Teren amenajat/platforme/circulații=25%

Retrageri de la aliniament/regimul de aliniere față de axul drumului:

-7.90m din aliniament față de axul străzii Lupeni,

-14.65, respectiv 9.50m de la regimul de aliniere față de axul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

-6.50m de la aliniament față de axul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

Retrageri ale edificabilului:

-8.00, respectiv 3.00m față de aliniamentul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

-minim 2.00m față de aliniamentul străzii Lupeni;

-minim 3.00, respectiv minim 2.00m față de drumul cu nr. cad. 133548,

-6.00, respectiv 10.00m față edificabil aferent UTR S9.1.

Accese:

-din strada Lupeni, prin str. Andrei Ioachimescu – acces public auto,

-din strada Lupeni, prin drumul cu nr. cad. 133548 – acces public auto,

-din strada Democrației prin strada de legătură nou creată – acces public auto,

UTR S9.3 – ECHIPAMENTE EDILITARE

-nu sunt modificări față de PUZ aprobat cu HCL 230/2020, cu excepția micșorării regimului de înălțime de la P+1E la P.

-trei terenuri cumulând suprafața de 912 mp (S=207mp, S=251.35mp și S=453.65mp).

Utilizări permise: echipamente edilitare, inclusiv funcțiunile conexe ale ansamblului comercial și zonei rezidențiale: posturi de transformare, post de reglare și măsurare a presiunii, rezervoare, stații de pompare, containere, platformă de gunoi etc..

- se permite realizarea unui nivel de subsol tehnic ale cărui elemente constructive nu vor depăși perimetrul edificabilului propus.

POTmax.=60%, CUTmax.=1.05, Rh max.=P (eventual cu S teh.), Hmax.=6m

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Spațiu verde=20%

Teren amenajat/platforme/circulații=20%

Retrageri ale edificabilului:

- 10.55, respectiv 9.90 și 11.50m față de strada de legătură nou creată,
 - 1.65m față de strada de legătură nou creată, pentru terenul cu cea mai mică suprafață din cele trei aparținând UTR S9.3,
 - 3.00m față de strada de legătură nu creată, pentru terenul situat în mijloc,
 - 6.00m față de strada de legătură nou creată, pentru terenul cu cea mai mare suprafață,
 - 10.00m față de terenul din strada Andrei Ioachimescu cu nr. cad. 133909, asigurând posibilitatea realizării unei străzi care să lege strada Andrei Ioachimescu de străzile Predeluș și Siret; 0.00m față de limita cu strada posibil de realizat, descrisă mai sus,
 - se pot realiza construcții și echipamente edilitare subterane (subsol tehnic), respectându-se retragerea de minim 0.60m față de limitele de proprietate, cu excepția celei dinspre strada propusă spre realizare (mai sus descrisă), retragere care va putea fi, după caz, și de 0.00m - asemeni edificabilului, cu condiția ca elementele constructive să nu depășască perimetrul edificabilului,
 - 3.00m față de limitele laterale/posterioare ale celor trei terenuri aferente UTR S9.3.
- Accese:
- din str. strada de legătură nou creată (str. Andrei Ioachimescu - str. Semenicolui) – acces public auto.

În urma analizei, în ședința din data de 11.05.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru

**„MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020,
EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE –
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE
PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”**
P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, municipiul Ploiești

Având: „11” - voturi „pentru”
„0” - voturi „împotrivă”
„0” - voturi pentru amânare
„0” - abțineri
„4” - absențe

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
Andrei Liviu VOLOSEVICI



VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RADUNĂ

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



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Piața Eroilor nr. 1A; Ploiești
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982
Fax: 0244 / 513829
www.ploiesti.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. PK WHITE S.R.L. și S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L., ambele cu sediul în Sector 2, București, str. Barbu Văcărescu nr. 201, et. 11, înregistrată cu nr. 300871/01.02.2023, respectiv 303593/05.05.2023 și 303873/15.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 009 din 11.05.2023

pentru

Plan Urbanistic Zonal:

„MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”

AMPLASAMENT: P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1, Ploiești, jud. Prahova

INIȚIATORI: S.C. PRAHOVA VALUE CENTRE S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L.

**ELABORATOR: S.C. HB-DESIGN TEAM ARHITECTURĂ,
CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.,
arh. Mihai L. BERCEANU, urb. Olga VĂLUȘESCU,
urb. Cătălin ONCESCU, urb. Lavinia E. OȚELEA**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. și suprafața reglementată:

- — Suprafața zonei reglementate (suprafața totală a terenurilor beneficiarilor) măsoară 101600mp, conform ridicare topografică și acte.
- Suprafața zonei studiate este de 230221mp.
- Atât zonă studiată, cât și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor U03 – PLAN TOPOGRAFIC CADASTRAL, U04 – SITUAȚIA EXISTENTĂ, U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE și planului topografic vizat O.C.P.I. Prahova.

A. EXISTENT:

CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 230/2020

UTR 1 – CENTRU COMERCIAL

UTR 2 - ZONĂ MIXTĂ

POTmax.=75%, CUTmax.=1.2

POTmax.=65%, CUTmax.=3.0, Spații verzi=min. 15%

Întocmit : arh. DESPA Ioana
17.05.2023, 3 ex.

AVIZ AȘ: 009 / 11.05.2023

Rh max.=P+Mz+1E+Eteh.
Hmax.=30m

Rh max.=S+P+12E cu posibilitatea amplasării unui
accent de înălțime de 60m (Rh max.=P+18E, cu 1-3
subsoluri); Hmax.=40m

UTR 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE
POTmax. 60%, CUTmax.=1.05, Rh max.=P

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

UTR 1 își modifică denumirea în UTR S9.1 (S9.1 – regăsit în documentație),
UTR 2 își modifică denumirea în UTR S9.2 (S9.2 – regăsit în documentație),
UTR 3 își modifică denumirea în UTR S9.3 (S9.3 – regăsit în documentație),

Astfel:

UTR S9.1 – EXTINDEREA CENTRULUI COMERCIAL

- schimbarea dimensiunilor și a formei UTR S9.1 (UTR 1) aprobat prin PUZ anterior, respectiv micșorarea acestuia de la suprafața de 89660mp la de 75836mp.
- schimbarea retragerilor față de limitele UTR și față de limita de proprietate actuală;
- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a construcțiilor, prin mărirea acestuia în zona sudică,
- la acest moment pe amplasament este construit și funcționează centrul comercial în baza PUZ aprobat prin HCL 230 din 29.06.2020, acesta fiind format din două corpuri de clădire principale.
- prin actuala documentație se dorește extinderea centrului comercial prin unificarea celor două corpuri existente și posibilitatea de a realiza alte două construcții în zona de sud, cu destinația de centru comercial, respectiv alimentație publică, construcții ce se vor încadra în reglementările nou propuse.

Utilizări permise: funcțiuni comerciale și servicii, inclusiv hypermarket, alimentație publică, cinematograful, sală de jocuri, spații pentru activități sportive, S.P.A., parcaje la sol și pe clădiri, construcții pentru organizare evenimente temporare (inclusiv funcțiuni conexe) etc..

POTmax.=75%, CUTmax.=1.2

Rh max.=P+Mz+1E+Eteh., Hmax.=30m

Spațiu verde=5%

Teren amenajat/platforme/circulații=20%

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Retrageri de la aliniament/regimul de aliniere față de axul drumului:

-5.50m de la aliniament față de axul străzii de legătură nou create (legătură str. Semenicolui - str. A. Ioachimescu), pe latura de vest,

-6.25m de la regimul de aliniere față de axul străzii de legătură nou create, pe latura de vest,

-9.75, respective 12.80m de la aliniament față de axul străzii Democrației,

-minim 12.50m de la regimul de strada de legătură nou creată.

Retrageri ale edificabilului:

-0.75m față de strada de legătură nou creată,

-minim 18.00m față de limita de proprietate pe zona străzii Semenicolui (strada de legătură nou creată),

-12.85m față de limita de proprietate a Secției de poliție, pe latura vestică,

-10.00m față de limita de proprietate a Secției de poliție, pe latura sudică,

-0.00m față de limita estică cu drumul notat cu nr. cad. 133548,

-2.00m față de limita sudică cu drumul notat cu nr. cad. 133548,

-minim 3.00m față de limita cu magazinul Kaufland,

-minim 1.00m față de limita sudică cu magazinul Lidl,

-minim 2.00m față de limita vestică cu magazinul Lidl,

Întocmit : arh. DESPA Ioana
17.05.2023, 3 ex.

AVIZ AȘ: 009 / 11.05.2023



-minim 3.00m față de limita cu UTR S9.2,

Accese:

- din rampa pasajului suprateran - un acces public auto,
- din noua intersecție din str. Democrației, pe sub pasajul suprateran – un acces public auto,
- din zona de acces spre magazinul Kaufland – un acces public auto,
- din strada nou creată – un acces propus pentru deservirea spațiilor comerciale și pentru accesul mijloacelor de intervenție a serviciilor de urgență,
- accesul pentru marfă (intrarea și ieșirea păstrează același traseu) se va face pe drumul cu nr. cad. 133548, trecând prin parcare centrului comercial, ajungând pe strada de legătură nou propusă (zona secției de poliție) și apoi în curtea de aprovizionare din spate (punct în care vehiculele de marfă pot efectua manevrele de întoarcere).

UTR S9.2 – ZONĂ MIXTĂ

-se schimbă forma și dimensiunile UTR S9.2, extinzându-se suprafața acestuia, rezultând $S=18350$ mp (de la 5733mp),

-se schimbă retragerile față de limita de proprietate actuală și limita UTR,

-se modifică indicatorii urbanistici: se micșorează POT de la maxim 65% la max. 40%,

-se renunță la accentul de înălțime de 60m,

-se mărește Hmax. de la 40m la 45m.

Utilizări permise: locuințe colective, parcaje multietajate, parcaje la sol și în subsoluri, spații pentru servicii, spații pentru comerț, sedii de birouri etc..

POTmax.=40%, CUTmax.=3.0

Rh max.=S+P+11E+E teh. / S+P+10E+E 11 duplex, Hmax.=45m

-pentru balcoanele situate la o cotă mai mare sau egală cu 3.0m față de cota terenului amenajat, se permite ieșirea în consolă a acestora cu maxim 2m.

-se permite construirea de apartamente tip duplex la etajul 11 sau construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, respectând înălțimea maxim admisă de 45m.

Parcare supraetajată: Rh max.=S+P+4E, Hmax.=15m

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Spațiu verde= 35% și perdea verde de protecție cu lățimea de 3.00m adiacent străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată).

Teren amenajat/platforme/circulații=25%

Retrageri de la aliniament/regimul de aliniere față de axul drumului:

-7.90m din aliniament față de axul străzii Lupeni,

-14.65, respectiv 9.50m de la regimul de aliniere față de axul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

-6.50m de la aliniament față de axul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

Retrageri ale edificabilului:

-8.00, respectiv 3.00m față de aliniamentul străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată);

-minim 2.00m față de aliniamentul străzii Lupeni;

-minim 3.00, respectiv minim 2.00m față de drumul cu nr. cad. 133548,

-6.00, respectiv 10.00m față edificabil aferent UTR S9.1.

Accese:

-din strada Lupeni, prin str. Andrei Ioachimescu – acces public auto,

-din strada Lupeni, prin drumul cu nr. cad. 133548 – acces public auto,

-din strada Democrației prin strada de legătură nou creată – acces public auto,

UTR S9.3 – ECHIPAMENTE EDILITARE

Întocmit : arh. DESPA Ioana
17.05.2023, 3 ex.

AVIZ AȘ: 009 / 11.05.2023



-nu sunt modificări față de PUZ aprobat cu HCL 230/2020, cu excepția micșorării regimului de înălțime de la P+1E la P.

-trei terenuri cumulând suprafața de 912 mp (S=207mp, S=251.35mp și S=453.65mp).

Utilizări permise: echipamente edilitare, inclusiv funcțiunile conexe ale ansamblului comercial și zonei rezidențiale: posturi de transformare, post de reglare și măsurare a presiunii, rezervoare, stații de pompare, containere, platformă de gunoi etc..

- se permite realizarea unui nivel de subsol tehnic ale cărui elemente constructive nu vor depăși perimetrul edificabilului propus.

POTmax.=60%, CUTmax.=1.05, Rh max.=P (eventual cu S teh.), Hmax.=6m

Staționarea autovehiculelor:

- Doar în interiorul parcelei,
- în afara circulațiilor publice,
- cu respectarea anexei 5 a R.G.U..

Spațiu verde=20%

Teren amenajat/platforme/circulații=20%

Retrageri ale edificabilului:

-10.55, respectiv 9.90 și 11.50m față de strada de legătură nou creată,

-1.65m față de strada de legătură nou creată, pentru terenul cu cea mai mică suprafață din cele trei aparținând UTR S9.3,

-3.00m față de strada de legătură nu creată, pentru terenul situat în mijloc,

-6.00m față de strada de legătură nou creată, pentru terenul cu cea mai mare suprafață,

-10.00m față de terenul din strada Andrei Ioachimescu cu nr. cad. 133909, asigurând posibilitatea realizării unei străzi care să lege strada Andrei Ioachimescu de străzile Predeluș și Siret; 0.00m față de limita cu strada posibil de realizat, descrisă mai sus,

-se pot realiza construcții și echipamente edilitare subterane (subsol tehnic), respectându-se retragerea de minim 0.60m față de limitele de proprietate, cu excepția celei dinspre strada propusă spre realizare (mai sus descrisă), retragere care va putea fi, după caz, și de 0.00m - asemeni edificabilului, cu condiția ca elementele constructive să nu depășească perimetrul edificabilului,

-3.00m față de limitele laterale/posterioare ale celor trei terenuri aferente UTR S9.3.

Accese:

- din str. strada de legătură nou creată (str. Andrei Ioachimescu - str. Semenicului) – acces public auto.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.05.2023, a fost avizat favorabil P.U.Z. – „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ”, pentru amplasamentul situat în Municipiul Ploiești, p-ța 1 Decembrie 1918 nr. 1

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată, vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști elaboratori, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic.

Prezentul document este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Întocmit : arh. DESPA Ioana
17.05.2023, 3 ex.

AVIZ AȘ: 009 / 11.05.2023

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z și cu obligativitatea respectării prevederilor acestuia.

În perioada: 02-16.03.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Din punct de vedere al Raportului privind informarea și consultarea publicului nr. 303952/17.05.2022, redactat la 21.04.2023, se consideră ca fiind îndeplinite toate condițiile legale pentru a se iniția procedura de aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

Conform art. 35, alin. (3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești, în format tipărit și după caz în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată.

ARHITECT ȘEE
arh. Veronica RADU



Întocmit : arh. DESPA Ioana
17.05.2023, 3 ex.

AVIZ AȘ: 009 / 11.05.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Despa Ioana".