PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEŞTI Nr. înregistrare

**DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**

**”SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN**

 **ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”**

**Ploieşti, str. Târgoviștei nr. 1**

**Iniţiator :** S.C. CIOCÂRLIA S.A.

**Proiectant :** S.C. BIG STUDIO ARH - DESIGN S.R.L.

 – arh. Bogdan Florin GEORGESCU

##  Potrivit prevederilor Legii amenajării teritoriului și urbanismul nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, ale Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, ale Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/ N / 2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal şi a cererii înregistrate cu nr. 308803/30.10.2018 la Primăria municipiului Ploieşti – Direcţia Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

 Plan Urbanistic Zonal ”SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, str. Târgoviștei nr. 1, Ploiești.

##  Proiectantul a elaborat Planul Urbanistic Zonal la inițiativa S.C. CIOCÂRLIA S.A., cu respectarea legislației menționate anterior.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietatea S.C. CIOCÂRLIA S.A., conform Actului de alipire nr. 4379/17.09.2010 și extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 71717/09.08.2018.

UTR N 1a; In, Ppr;

Folosința actuală a terenului : curți-construcții

* Reglementări stabilite prin P.U.G municipiul Ploiești, aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 și prelungit prin H.C.L.nr. 382/2009:

 -terenul are suprafață de 5191 mp situat în str. Târgoviștei nr. 1

-terenul are acces la Șoseaua Vestului și la str. Târgoviștei și oferă posibilitatea racordării la utilitățile din zonă;

In, Ppr – ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI ZONA PERDELE DE PROTECȚIE.

* regim de construire = izolat/cuplat/înșiruit;
* funcțiuni predominante : întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nepoluante și plantații de protecție
* Hmax = conform art. 31 din R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare corelat cu reglementările privind CUT în fiecare UTR
* P.O.T max.. : 60 %
* C.U.T.max. : 1,5
* retragerea minimă față de aliniamentul propus prin PUG, la Șoseaua Vestului = minim 15,0 m
* retrageri minime față de limite laterale = conform art. 24 din R.G.U. cu modificările și completările ulterioare
* retrageri minime față de limitele posterioare = conform art. 24 din R.G.U. cu modificările și completările ulterioare
* circulații și accesuri = accesurile auto și pietonale din Șoseaua Vestului și din str. Târgoviștei
* echipare tehnico – edilitară = în zonă există rețele edilitare necesare : apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telefonie, termoficare;

 Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 594/27.04.2018.

OBIECTUL documentației PUZ îl constituieschimbarea destinației terenului din zonă unități industriale în zonă instituții și servicii pentru construirea unui complex comercial.

Se propun:

 **UTR N 1 a 4**

 **IS – Instituții și servicii**

* Funcțiunea dominantă = spații comerciale
* Regim de construire = izolat
* POTmax = 60 % ;
* CUTmax = 1,5 ;
* Regim de înălțime = max P+2 ;
* Hmax atic = 14,0 m
* Retragere minimă față de aliniament propus prin PUG la Șos Vestului = 15,00 m
* Retragere minimă față de aliniament la str. Târgoviștei = 11,0 m
* Retrageri minime față de limita vest = 11,0 m
* Retrageri minime față de limita sud = 3,0 m
* Accesele carosabile și pietonale se vor asigura din Șoseaua Vestului și din str. Târgoviștei.
* Este posibilă racordarea la toate rețelele tehnico – edilitare existente în zonă : apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, de telefonie, gaze.

 **Ppr – Spații verzi – perdele de protecție**

* Funcțiunea dominantă = spații verzi cu rol de protecție
* Regim de construire = izolat
* Fără respectarea regimului de aliniere; se vor putea amplasa la limita zonei Ppr
* POTmax = 10 % ;
* CUTmax = 0,1 ;
* Regim de înălțime = P ;
* Hmax = 6,0 m
* Retrageri = construcțiile se vor putea amplasa la limita zonei Ppr, fără respectarea regimului de aliniere și cu respectarea Regulamentului privind publicitatea stradală.
* Accesele carosabile și pietonale se vor asigura din Șoseaua Vestului prin zona Ppr.
* Este posibilă racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă.

 **Ccr – Căi de comunicații rutiere**

* Funcțiunea dominantă = căi de comunicații rutiere
* Retragerile – la Șoseaua Vestului se va respecta regimul de aliniere de 32,5 m față de axul drumului (15 m față de aliniament propus prin PUG); trotuarele și spațiile verzi vor fi reconfigurate în vederea realizării unor piste pentru bicicliști, conf. PMUD; la str. Târgoviștei se va respecta regimul de aliniere de 11 m față de aliniament
* Accesele carosabile și pietonale se vor realiza conform soluției tehnice prevăzute în studiul de fundamentare a circulației
* Sunt posibile extinderile și branșamentele rețelelor tehnico – edilitare din zonă.

 În ședința din data de 21.11.2018 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenjarea Teritoriului, s-a analizat documentația Plan Urbanistic Zonal ”**SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”,** str. Târgoviștei nr. 1, Ploiești, și s-a emis avizul favorabil nr. 043 din 21.11.2018 al comisiei**,** fără condiții,aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 019/21.11.2018.

În perioada 16.10 – 30.10.2018 s-a desfăşurat procesul de informare şi consultare a populaţiei aferent acestei documentaţii de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condiţiile legale, considerându-se că se poate iniţia procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploieşti.

Supunem aprobării consiliului local documentația Plan Urbanistic Zonal **”SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”,** str. Târgoviștei nr. 1, Ploiești, întocmită de S.C. BIG STUDIO ARH – DESIGN S.R.L.- arh. Bogdan Florin GEORGESCU.

 **DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ,**

 **ARHITECT ȘEF**,

  Cristina HERȚIA

 ……………………………

 **DIRECTOR ADJ.,**

 Rita Marcela NEAGU

 ....…………………………

**ȘEF S.D.U.M**

 *Georgeta Daniela CROITORU*

 ...........................................

 Întocmit,

ing. Mihaela Constantinescu