ROMÂNIA

JUDEŢUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIEŞTI

DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotarare privind aprobarea

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**,,MAJORARE INDICATORI URBANISTICI SI MODIFICARE RETRAGERI PENTRU CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL”**

**strada Gradinari nr.42, Ploiesti**

## **Beneficiar : S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S.**

**Proiectant : S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.-arh. Bogdan GEORGESCU**

Prin prezentul proiect se supune aprobarii Planul Urbanistic Zonal **,,MAJORARE INDICATORI URBANISTICI SI MODIFICARE RETRAGERI PENTRU CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL”,** strada Gradinari nr.42, Ploiesti, in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

## Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la initiativa **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S.**, în concordanţă cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr.176/N/2000.

Terenul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal apartine **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S.** conform actului de alipire nr.2131/30.06.2009, avand suprafata terenului de 3947,00 mp (conform planurilor vizate de O.C.P.I.).

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.1342 /15.10.2018.

**Reglementari propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL:**

Se propune ca terenul studiat sa apartina unei noi UTR: **UTR E12 A cu**

**ZONA INSTITUTII SI SERVICII IS**

Funcţiunea dominanta:

* + institutii si servicii

Funcţiuni complementare admise:

* + Circulaţie rutieră, spaţii parcare;
  + Spaţii amenajate, echipare edilitară.

Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei:

Utilizări permise:

* + spatii comerciale, galerii comerciale sau de arta spatii administrative aferente acestora, farmacii, unitati de alimentatie publica, filiale bancare, sali de sport si intretinere corporala;
  + după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;
  + sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de vecinatati si fata de căile principale de comunicaţie;
  + cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban.

Utilizări permise cu condiţii:

* orice funcţiune de la ,,utilizari permise” cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie avizata;
* sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei.
* Utilizari interzise
  + se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitare a deşeurilor, altele decât cele aferente magazinului;

REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea faţă de punctele cardinale:

* pentru spatiile administrative se prefera o orientare care sa asigure insorire in spatiile de birouri.

Amplasarea faţă de drumurile publice:

* aliniamentul va fi conform plansei de Reglementari Urbanistice, pe limita proprietatii.

Amplasarea fata de aliniament:

* retragerea fata de aliniamentul la str.Gradinari este de minim 1m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei:

* retragerea minimă fata de limitele laterale ale terenului va fi de 3 m pe o latura, respectiv minim 7 m pe cealalta latura;
  + retragerea posterioara va fi de minim 0.90m;
  + distanta intre constructii situate pe acelasi lot va fi jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

* Incinta va beneficia de 2 accese, unul pentru clienti ( amenajat cu raze de minim 7m si latime de 7m ) si unul de aprovizionare. Incinta va fi prevazuta cu un numar de 89 locuri de parcare, din care 4 pentru persoane cu handicap si “mama si copilul”.

PROPUNERE INDICATORI URBANISTICI SI REGIM DE INALTIME

* POTmax=60%, CUTmax=1,2, Rh=P+1;
* H max=15m;
* Retrageri de la aliniament 1m/5m;
* Retrageri laterale 3m/7m, retragere posterioara 0.90m;
* Spatii verzi minim 10% din incinta. Suplimentar se vor realiza si terase plantate (pe invelitoare).

În perioada 23.01.2020 – 06.02.2020 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 al municipiului Ploieşti.

Avizul C.T.A.T.U. nr.003/2020 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Şef al Municipiului Ploieşti, aviz nr.002/2020.

Supunem aprobarii proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal **,,MAJORARE INDICATORI URBANISTICI SI MODIFICARE RETRAGERI PENTRU CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL”,** strada Gradinari nr.42, Ploiesti, cu respectarea Avizului Arhitectului Şef al Municipiului Ploieşti, aviz nr.002/2020.

**ARHITECT ŞEF,**

*arh.Cristina HERTIA*

**DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,**

*ing. Rita Marcela NEAGU*

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,**

**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**

**p.DIRECTOR EXECUTIV,**

Mihaela ZAHARIA

SEF SERVICIU

**INTOCMIT,**

*Ing.Daniela Maria NEAGU*