



RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL

„SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALĂ CONFORM UTR S9-IP ÎN FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII –IS, ZONĂ MIXTĂ –M ȘI FUNCȚIUNI EDILITARE –TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICĂ), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE (ACCESSE DIN STRĂZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/PASARELE)”

P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, municipiul Ploiești

- **Beneficiar** : S.C.PK GREEN - SRL
- **Proiectant** : S.C.WESTERN OUTDOOR- SRL

Prin prezentul proiect se supune aprobării Planul Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune industrială conform UTR S9-IP în funcțiuni comerciale și servicii-Is, zonă mixtă –M și funcțiuni edilitare – TE, pentru construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcări, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare semnale publicitare, bransamente utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), organizare de șantier, amenajare accese (accese din străzile existente, racordare la pasajul rutier existent, rampe/pasarele)” – P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, municipiul Ploiești.

S.C.WESTERN OUTDOOR –SRL a elaborat documentația Plan Urbanistic Zonal, în concordanță cu Ordinul M.L.P.A.T nr.176/N/2000, în conformitate cu Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare și în baza contractului încheiat cu S.C.PK GREEN – SRL pentru „Schimbare funcțiune industrială conform UTR S9-IP în funcțiuni comerciale și servicii-Is, zonă mixtă –M și funcțiuni edilitare – TE, pentru construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcări, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare semnale publicitare, bransamente utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), organizare de șantier, amenajare accese (accese din străzile existente, racordare la pasajul rutier existent, rampe/pasarele)” – P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, municipiul Ploiești.

Terenurile ce fac obiectul Planului Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privată a S.C.PK GREEN-SRL conform Contractului de vânzare autenticat cu nr.2992/ 20.12.2019 la Societatea Profesională Notarială- Optima Lex . S.C. UPETROM I MAI S.A. și a S.C. UPETROM I MAI TRADING S.R.L. au încheiat cu S.C. PK GREEN S.R.L. un antecontract de vânzare-cumpărare, autenticat de către S.P.N. – Optima Lex cu Încheierea de Autentificare nr. 99 din 02 februarie 2017.

NR. CRT.	NR. CAD.	SUPRAFAȚA ÎNREGISTRATĂ	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ	PROPRIETAR
1.	134484	808 m ²	808 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
2.	136040	17891 m ²	17898 m ²	SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL
3.	124723	18277 m ²	18328 m ²	PK GREEN S.R.L.
4.	134308	11075 m ²	11075 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
5.	134309	2172 m ²	2172 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
6.	134485	17973 m ²	17973 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
7.	136041	6562 m ²	6562 m ²	SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL
8.	123048	7535 m ²	7535 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
9.	144814	3635 m ²	3635 m ²	PK GREEN S.R.L.
10.	136360	5320 m ²	5319 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
11.	144822	2016 m ²	2016 m ²	PK GREEN S.R.L.
12.	142803	3166 m ²	3166 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
13.	143158	5112 m ²	5112 m ²	SC UPETROM 1 MAI SA
TOTAL		110.542 m²	110.599 m²	

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.408/26 martie 2018 precum și prin Certificatul de Urbanism nr.1470/30 dec.2019 emise de către Primăria municipiului Ploiești.

PREVEDERI PROPUSE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Prin conversia funcțională a terenului din P-ța 1 Decembrie 1918 nr.1, identificat prin numerele cadastrale: NC 134308, NC134309, NC 124723, NC134484, NC 143158, NC142803, NC136360, NC 134485, NC123048, NC 136040, NC136041, NC144814, NC 144822 se propune crearea a trei UTR-uri cu funcțiuni distincte:

U.T.R. 1 – IS (în suprafață de 89.660 m²)

- Funcțiune: centru comercial;
- Regim de înălțime: P+M+1 etaj + etaj tehnic, cu subsol parțial sau total;
- Indicatori urbanistici: C.U.T.max.=1,2, P.O.T. max. = 75%
- Înălțime max.=30 m;

U.T.R. 2 – M(în suprafață de 5.733 m²)

- Funcțiune : zona mixtă cu funcțiuni: birouri, servicii, comerț și locuințe colective;
- Regim de înălțime: maxim P+12 etaje , cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60 m. (regim maxim de înălțime P+18), cu unul până la trei subsoluri,
- Indicatori urbanistici: C.U.T.max.=3.0, P.O.T. max. = 65%
- Înălțime max.=40 m cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60 m;

U.T.R. 3 – TE (în suprafață de 1.050m²)

- Funcțiune: echipamente edilitare;
- Indicatori urbanistici: C.U.T.max.=1,05, P.O.T. max. = 60%;
- Înălțime max.=6 m;
- Regim de înălțime maxim P+1, cu un subsol parțial sau total;

Lucrări necesare de sistematizare verticală.

Se vor asigura o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unei volumetrii a construcțiilor echilibrate, având perspectiva de ansamblu și individuală , convenabilă sub aspect estetic și adaptate la teren;
- asigurarea unei trame stradale coerente (carosabile, trotuare, alei pietonale) rezolvate atât pe orizontală, cât și pe verticală, în condiții de eficiență estetică și economică.

În perioada 10 Martie 2020 – 24 Martie 2020 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condițiile legale, considerându-se că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U nr.016/30 martie 2020 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al municipiului Ploiești Aviz nr.005/30 martie 2020.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALĂ CONFORM UTR S9-IP ÎN FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII –IS, ZONĂ MIXTĂ –M ȘI FUNCȚIUNI EDILITARE –TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME , ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICĂ), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESE (ACCESE DIN STRĂZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/PASARELE)” – Piața 1 Decembrie 1918 nr.1, municipiul Ploiești

ARHITECT ȘEF
arh. Cristina Hertia



**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE
p.DIRECTOR EXECUTIV ,
Mihaela ZAHARIA
ȘEF SERVICIU JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE**



ÎNTOCMIT,
ing.urb. Alina TEODORESCU

