**ROMÂNIA**

**JUDEŢULPRAHOVA NR. ÎNREGISTRARE:**

**MUNICIPIUL PLOIEŞTI**

**DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ...................................**

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, NR. ÎNREGISTRARE:**

**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE ................................**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea :**

**Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „ PARCARE SUPRATERANĂ ZONA CENTRALĂ”, Str. Griviţei nr. 15, nr. cadastrale 148590 şi nr. 148592, beneficiar - MUNICIPIUL PLOIEȘTI,**

**INIȚIATOR: - MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

**PROIECTANT: S.C. POINT ZERO S.R.L., arh. urb. TOADER POPESCU -atestat R.U.R.**

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 (P.U.Z.) - „**PARCARE SUPRATERANĂ ZONA CENTRALĂ”, Str. Griviţei nr. 15, nr. cadastrale 148590 şi nr. 148592, beneficiar - MUNICIPIUL PLOIEȘTI**.

Pentru construirea parcării supraterane etajate se are in vedere modificarea prevederilor P.U.G.-ului aprobat prin H.C.L. Ploieşti nr. 209/1999 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 382/2009 **.**

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Municipiului Ploiești, în concordanţă cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin certificatul de urbnism nr. 678 /12.07.2022.

**ANALIZA DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM :**

1. **situatia EXISTENTa** :

suprafata terenului in vederea reglementarii este de 2188 mp.

Suprafața studiată 12070 mp.

• Categoria de folosință actuală a terenului este: curți construcții.

• Destinația terenului stabilită prin Planul Urbanistic General este pentru :

**UTR-0 - cu indicatorii urbanistici maximali POT 80% și CUT 8,0.**

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: **zonă centru civic cu restricții de construire până la elaborare PUZ/PUD și parțial zona parcări orașenești.**

**C - zona centrală;**

**Cr - centru civic cu restricții.**

**REGLEMENTĂRI EXISTENTE:**

-suprafața reglementată : 2188 mp

- regim de înaltime mixt;

- retragerea minimă obligatorie față de axul str. George Coșbuc va fi de 22,50 ml;

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul Civil;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeați parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

- distanța între clădiri amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014 (în cazul în care nu se respectă această condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza la faza de autorizație de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect);

- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;

- terenul are acces direct la str. George Coșbuc și aleea cu NC-148588 și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;

**B. SITUATIA PROPUSA :**

Prin prezentul P.U.Z. se propune ridicarea restricțiilor de construire până la elaborare PUD/PUZ și reglementarea construirii unei clădiri având destinația de parcare supraterană, cu regim de înălțime D+P+3E, precum și realizarea lucrărilor pentru asigurarea acceselor și utilităților. Vor fi realizate două corpuri de clădire C1 -având funcțiunea de parcare supraetajată (cu 160 locuri de parcare autoturisme + 21 locuri de parcare motociclete, 4 stații rapide de încărcare autoturisme electrice, precum și un ansamblu de panouri fotovoltaice pe terasa clădirii, cu o putere instalată de 185 kW) și C2- post de transformare 20 kV/0,4kV.

Pentru imobilele reglementate, în suprafața totală de 2188 mp, se propune următoarea zonă funcțională:

**-zona CC: Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente - CCRp: căi rutiere – parcări orășenești.**

În interiorul acestei zone funcționale se întâlnesc următoarele subzone:

* Amenajări aferente căilor de circulație rutiere (parcări)
* Spații verzi, locuri de joacă
* Dotări tehnico-edilitare
* Căi de comunicație rutieră.

Indicatorii urbanistici maximali reglementați pentru zona CC: Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente - CCRp: căi rutiere – parcări orășenești vor fi:

* **POT max.= 80% , CUT= max. 3,2, Rh max = D+P+3E, (etajul 3 va fi retras față de aliniamentul str. George Coșbuc cu min. 5,00 m), H max = 14m măsurată de la C.T.A. pentru parcarea supraterană, iar pentru corpul secundar (postul trafo) Rh= P și H max.= 5,00m măsurați de la cota terenului amenajat (C.T.A)**
* În măsurarea înălțimii maxime nu se vor lua în considerare echipamentele și dotările edilitare descoperite, amplasate pe terasele clădirilor.

Cele 2 imobile vor fi comasate înainte de solicitarea autorizațiilor de construire și/sau desființare.

**Retragerile edificabilului față de limitele terenului vor fi conform planșei reglementări urbanistice :**

-retragere față de limita posterioară- 0,0 m/3,4m /2,5 m;

-retragere față de limita laterală Est 3,0 m ;

-retragere față de aliniament/ limita de proprietate la str. George Cosbuc -0,0 m;

-retragere față de limita de proprietate Nord Vest (spre str. Griviței) - 1,12 m ;

-retragerea față de aliniament/ limita de proprietate Sud Vest (spre aleea paralelă cu str. Griviței) -1,5 m.

Distanța de amplasare a parcării propuse față de Blocul de locuințe H va fi de 8,9 m fată de latura de Est și respectiv 11,5 m față de latura de Nord- Est a blocului.

Parcela nu va fi împrejmuită pe limitele cu domeniul public, iar către imobilele din domeniul privat se vor păstra împrejmuirile existente sau se vor realiza împrejmuiri noi.

Către str. George Coșbuc, la nivelul parterului, se vor amenaja vitrine de tip comercial-informativ.

**Parcaje:** În incintă se propune amenajarea a 160 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 locuri pentru persoane cu dizabilități, dar și 21 locuri de parcare pentru motociclete .

**Accese:**

Parcela va fi organizată cu acces auto și pietonal din domeniul public, respectiv din str. G. Coșbuc și din aleea carosabilă ( NC148588), paralelă cu str. Griviței, cu respectarea prevederilor art. III.B.B1.2.2. din NP24/1997- Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, privind numărul și conformarea acceselor.

**Spații verzi:**

Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese vor fi amenajate ca spații plantate - min. 15% din suprafața terenului reglementat ( 2188 mp).

**Utilitățile:** Vor fi asigurate din rețelele publice alimentarea cu energie electrică și racordarea la rețeaua publică de apă și canalizare. Va fi necesară devierea de pe amplasament (sau, după caz, desființarea) unor tronsoane din rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică și iluminat public (se vor implementa soluțiile convenite cu deținătorii acestor rețele). Deșeurile menajere și cele rezultate din șantier vor fi evacuate de o firmă de salubritate, pe baza de contract.

**În urma analizei, în şedinţa din data de 05.10.2022, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a acordat aviz favorabil .**

Având in vedere că:

În perioada: 12.09.2022 – 26.09.2022, documentaţia de urbanism a fost supusă procedurii de informare şi consultare a publicului, aferentă acestei documentaţii de urbanism si din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condiţiile legale si se consideră că se poate iniţia procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploieşti.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 032/05.10.2022 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 014/05.10.2022.

**Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind documentația:**

**Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „ PARCARE SUPRATERANĂ ZONA CENTRALĂ”, Str. Griviţei nr. 15, nr. cadastrale 148590 şi nr. 148592, beneficiar - MUNICIPIUL PLOIEȘTI,** cu respectarea Avizului Arhitectului Şef al Municipiului Ploieşti, aviz nr. 014 / 05.10.2022.

**ARHITECT ŞEF,**

**arh.Veronica RĂDUNĂ**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**

**ing. Rita Marcela NEAGU**

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,**

**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**