

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

NR. ÎNREGISTRARE:

305400/29.06.2023

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

1033/ 29 IUN. 2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

**PLAN URBANISTIC ZONAL - "RIDICARE RESTRICȚIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, număr cadastral 139406,**

**INIȚIATORI: PETCU NICOLAE**

**PROIECTANT: S.C GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**

**arhitect urbanist Laura – Adriana MICU, 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 - "RIDICARE RESTRICȚIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, beneficiar Petcu Nicolae;

Pentru construirea centrului comercial se are în vedere ridicarea restricției de construire până la întocmire PUD/PUZ și a restricției pentru rezolvare intersecții, stabilirea indicatorilor urbanistici maximali, modificarea retragerilor față de aliniamente și față de limitele laterale și posterioară.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului Petcu Nicolae, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin certificatul de urbanism nr. 420/ 04.05.2022.

### ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

#### A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

- Zona studiată este situată în partea de Nord- Est a municipiului Ploiești, în intravilan.
- Suprafața studiată este de 89259 mp și conține proprietăți particulare, porțiuni din str. Ștrandului/DN1B, porțiuni din Centura de Est-DN1A, porțiuni din Breteaua de legătură DN1B-DN1A.
- Suprafața reglementată se compune din nr. cadastral 139406 și este de 8883 mp din măsurători, respectiv 8963 mp din acte, și are deschidere la str. Ștrandului pe latura de Sud , la DN1A-Centura de Est pe latura de Vest și la breteaua de legătură DN1B – DN1A pe latura de Nord, în UTR – N -17.
- Categoria de folosință actuală a terenului este:arabil.
- Destinația stabilită prin PUG aprobat și HCL nr. 209/1999 și 382/2009 pentru terenul cu nr. cadastral 139406 este :

ISc<sub>xr</sub> – zonă pentru institutii si servicii de interes general cu funcțiuni complexe cu restricții până la întocmire PUD/PUZ și Cc<sub>ri</sub> – subzona căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții

- în UTR – N -17; ISc<sub>xr</sub> (POT = -, CUT = -), regim de înălțime mixt

Funcțiunea dominantă: instituții publice de interes general cu regim mixt de înălțime; instituții publice aferente zonelor de locuit.

Utilizări permise: locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale; comerț, turism; parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

Utilizări permise cu condiții: oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și actualizată, a Legii 10/1995 și cu condiția existenței unui PUD/PUZ aprobat;

Utilizări interzise: -orice unități economice poluante și care generează trafic intens;

- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;

- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

### **Ccri – subzona căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții**

Funcțiunea dominantă: construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

Funcțiuni complementare : sunt admise numai în condițiile art. 18 din RGU, în zona de protecție a drumurilor publice

Retragere minimă față de axul Centurii de Est 10,5 m.

Retragerea minimă față de axul str. Ștrandului 22,5 m.

Terenul are acces din Centura de Est-DN1A, Breteaua de legătură DN1B-DN1A, str. Ștrandului /DN1B și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

### **B. SITUAȚIA PROPUSĂ :**

Se dorește construirea unui magazin de produse alimentare, carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, post trafo, utilități și bransamente.

Se propune un nou UTR și anume UTR N117 a, cu următoarea zonare funcțională:

#### **- IScxr – zonă pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe**

- regim de construire = izolat ;
- funcțiuni predominante = instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe
- H max. = 20,0 m pentru clădiri, respectiv 25,0 m pentru totem/pilon/panou publicitar
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- P.O.T max.: 50%
- C.U.T.max : 1,5
- retragerea minimă față de aliniament:variabil între 4,6-9,5 m față de aliniamentul la Centura de Est/DN1A, minim 3 m față de aliniamentul la Breteaua de legătură DN1B-DN1A, minim 55, 8 m față de str. Ștrandului/DN1B;

Retragere minimă a edificabilului față de axul Centurii de Est/DN1A -16,51 m.

Retragere minimă a edificabilului față de axul str. Ștrandului/DN1B – 68,13 m.

- retragere minimă față de limitele laterale = variabil între 55,8 m-17,7 m3,0 m față de limita de Est, Nord-Est,
  - retragere minimă față de limita posterioară = 21,8 m față de limita de Nord-Vest,
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din Centura de Est/DN1A pe relație de dreapta, în zona km 84+396 dreapta, conform avizului CNAIR și din breteaua de legătură DN1B- DN1A (din nordul terenului) pe relație de stânga. Se propune și o ieșire înspre strada Ștrandului/DN1B, pe relație de dreapta, în zona km 10+209 stânga, conform avizului CNAIR, a studiului de circulație și a planșei reglementări urbanistice.

**Echiparea tehnico** – edilitară: se propune racordarea la rețelele edilitare existente în zonă - apă, gaze naturale, energie electrică, telefonie. Canalizarea se va realiza în sistem propriu în etapa I, urmând a se racorda la rețeaua de canalizare a localității după realizarea acesteia.

**Spații verzi**- se va amenaja ca spațiu verde o suprafață de minimum 15% din suprafața zonei funcționale Iscx.

**Parcaje**- se propune realizarea de locuri de parcare în incinta- min 1 loc la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp, conform R.G.U.. – Anexa 5 (aproximativ 100 locuri de parcare și 4 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități).

**- CCR –subzonă căi rutiere**

- o funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere.

Conform PUZ-”RECONFIGURARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ PE STRADA ȘTRANDULUI, CONSTRUIRE PISTE DE BICICLETE ȘI PIETONI, CONSTRUIRE STATIE CAPĂT DE LINIE, INCLUSIV AMENAJARE SENS GIRATORIU PE STRADA ȘTRANDULUI/ DN 1B” - aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Ploiești nr. 375 din 30.09.2021, se va rezerva o suprafață de 80,15 mp din terenul beneficiarului, pentru amenajarea sensului giratoriu la intersecția dintre Centura de Est/DN1A și str. Ștrandului/DN1B.

În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești a acordat aviz favorabil.  
Având în vedere că:

În perioada: 18.05.2023 – 01.06.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului și din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

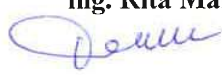
Avizul C.T.A.T.U. nr. 021/15.06.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 013/15.06.2023.

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind: Plan Urbanistic Zonal - ”RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, beneficiar Petcu Nicolae, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 013 / 15.06.2023.

**ARHITECT ȘEF,**  
**arh. Veronica RADUNĂ**

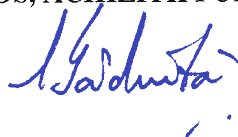


**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
**ing. Rita Marcela NEAGU**



29.06.2023

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,**  
**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**



Intocmit : consilier, Cristina MOGOȘ  
29.06.2023

