

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Schimbare destinatie din zona industrială in zona institutii si servicii de interes general si modificare traseu strada propusa in incinta UPETROM prin P.U.G. si nerealizata”

Beneficiar : S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S., S.C. UPETROM 1 MAI S.A.

Proiectant: B.I.A. nr.9, arh. Simona Gabriela VALCU

Potrivit prevederilor Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, a Legilor nr. 350/2001 și nr. 289/2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul : Plan Urbanistic Zonal *“Schimbare destinatie din zona industrială in zona institutii si servicii de interes general si modificare traseu strada propusa in incinta UPETROM prin P.U.G. si nerealizata”*

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S si S.C. UPETROM 1 MAI S.A. în concordanță cu prevederile certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M03 nr.1930/19.05.1995 si actului de dezlipire nr.14131/23.12.2004, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și in conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001.

Terenul care face obiectul acestei solicitari este situat în intravilanul municipiului Ploiești, zona de unitati industriale: zona cai de comunicatie, industrie poluanta, avand ca functiune dominanta cea de intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive/nocive, depozite si functiuni complementare admise zone verzi de protectie, servicii complexe admise zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatie, parcarri publice . Suprafața terenului studiat este de 19478,90 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 destinația terenului situat în U.T.R. S-9 cu POT de 50% și CUT de 1,5 este : I-zona unitati industriale, Ip- industrie poluanta.

Suprafata totala a loturilor afectate de propunerea de construire: 83.637 mp, proprietate exclusiva, din care:

- lot IV – 11.043 mp ;
- lot V - 6.201 mp ;
- lot VI – 19.295 mp ;
- lot VII – 30.581 mp ;
- lot XII – 16.517 mp ;

Parcela pe care se va amplasa investitia si pentru care s-a solicitat CU are o suprafata de 19478,90 mp.

- parcela construabila ;
- accesul la calea publica : pentru loturile IV,V,VI accesul se poate realiza prin intermediul unei portiuni de teren proprietatea Consiliului Local, la strada Democratiei, lotul VII are acces direct la strada Semenicolui, iar pentru lotul XII accesul se face printr-un drum de acces in indiviziune (suprafata 1.318 mp indiviz din 3.613 mp) ;
- terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona ;
- regim de inaltime mixt ;
- retragere minima obligatorie 22,50 ml din axul strazii Democratiei si 19 ml din axul drumului propus in lungul caii ferate ;
- locurile de parcare necesare obiectivului se vor realiza pe parcela proprie si vor fi dimensionate conform anexei nr.5 din H.G. nr.525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U.

- zonă valorică B , conform H.C.L. nr.316/2002
- P.O.T. (conform PUG) = 50,00%
- C.U.T. (conform PUG) : 1,5
- terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie :

1) schimbarea destinatiei terenului din zona industriala in zona institutii si servicii de interes general in vederea construirii unui HIPERMAGAZIN KAUFLAND.

2) modificare traseu strada propusa in incinta UPETROM prin P.U.G. si nerealizata.

Strategia dezvoltarii viitoare are ca scop reorganizarea uzinei in cele doua incinte, cea de sud va fi dedicata productiei- acolo se va muta intreaga uzina, iar incinta de nord cu toate cladirile, spatiile si retelele se va transforma intr-o zona activa financiar, unde se vor desfasura urmatoarele functiuni:

- productie în domeniul industriei nepoluante, depozitare
- institutii și servicii aferente zonei industriale (birouri, spatii administrative, reprezentante)
- drumuri de acces și interioare, alei pietonale, parcări auto și utilaje de constructii
- constructii anexe pentru echipare edilitara
- perdea de protectie și spatii verzi

Suprafata terenului care a generat PUZ: 19478,90 mp a fost studiata in Studiul de oportunitate, in urma avizarii rezultand o suprafata de ~ 19300.00mp - ce va face obiectul vanzării (diminuarea suprafetei a apărut necesară datorită apropierii de Puțul 1 de apă forat la 56m și de stația de reglare gaze) si retragerea de 20 m fata de calea ferata.

Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize și acorduri :

- privind utilități urbane :
 - o alimentarea cu apă, canalizare : nr.65/2011
 - o alimentare cu energie electrică : nr.1657/21.02.2011
 - o alimentare cu gaze naturale : nr.3/0142/01.03.2011
 - o telefonie : nr.149/15.02.2011
 - o termoficare : nr. 14/2011(cu conditii)
- privind :
 - o protectia mediului : nr.1578/11.02. 2011
 - o sanatate publica : nr.52 / 17.02.2011(cu conditii)
- altele :
 - o Comisia Municipală ptr. Transport – Directia Mobilitate si Trafic Urban: nr.219/02.03.2011
 - o Politia Rutiera – nr.715139/21.02.2011
 - o Regionala CFR Bucuresti : nr.R2/4/117/29.03.2011 si R2/2/42/10.02.2011

În ședința din data de 06.04.2011 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal "Schimbare destinație din zona industrială în zona instituțiilor și servicii de interes general și modificare traseu strada propusă în incinta UPETROM prin P.U.G. și nerealizată", Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 026 din data de 06.04.2011, cu următoarele condiții :

- **reglementările vor fi strict pe zona Kaufland, respectiv :**

○ $St = 19.478,90 \text{ mp}$

▪ **IS – instituții și servicii**

○ $P.O.T_{PROPUS} : \text{maxim } 40 \%$

○ $C.U.T_{PROPUS} : 1,2$

○ **retrageri :**

○ 20,00ml față de ultima linie de cale ferată

○ 2,00ml față de limita laterală nord

○ 1,00ml față de limita posterioară vest

○ 5,00ml față de axul drumurilor interioare

○ $H_{max} = 15,00\text{m} (P - P+2)$

▪ **Ppr – plantații de protecție și spații verzi și rețele edilitare**

○ $P.O.T_{PROPUS} : 15,00 \%$

○ $C.U.T_{PROPUS} : 0,30$

▪ **Ccrpp – circulații rutiere, circulații pietonale, parcuri**

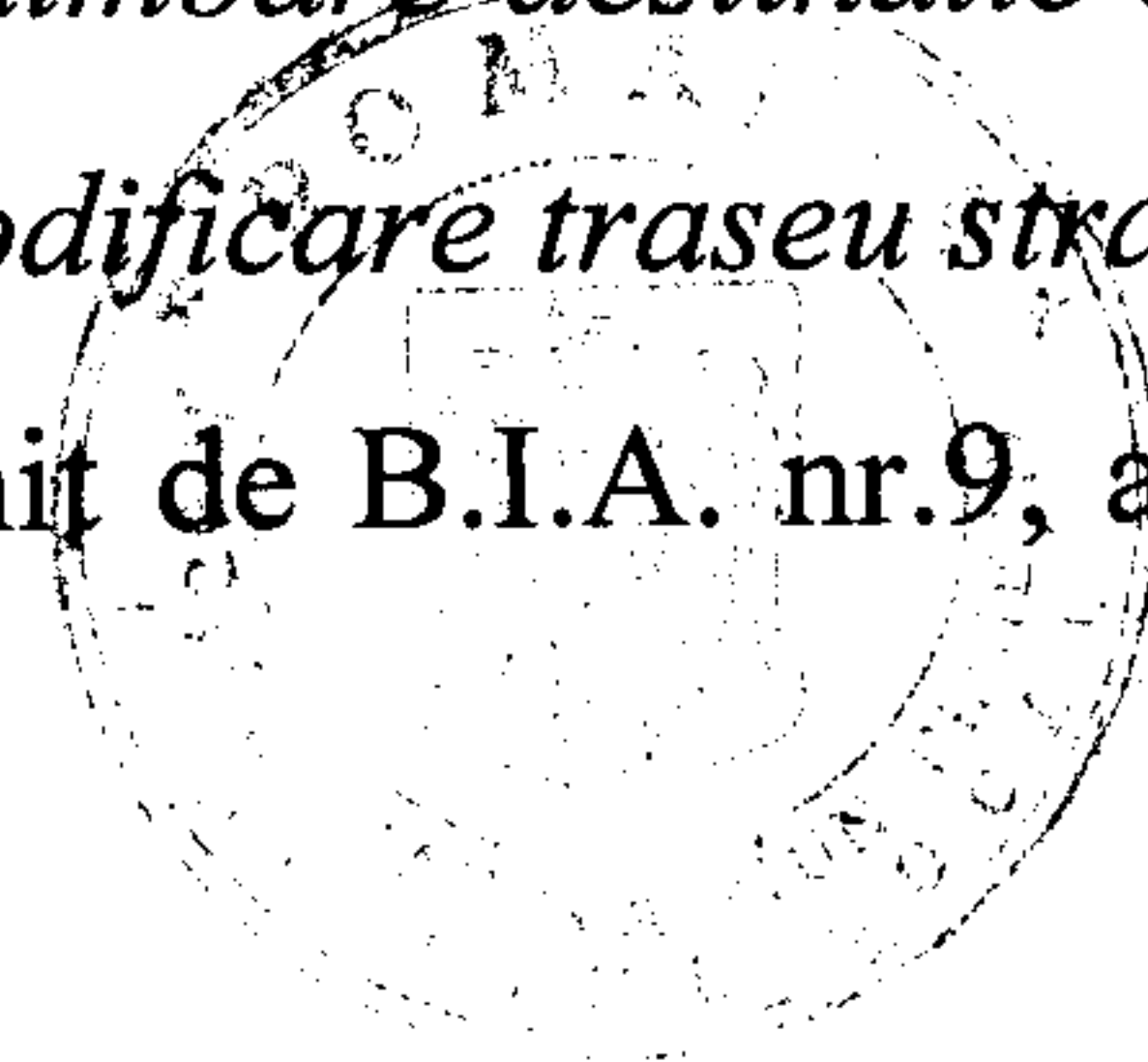
○ $P.O.T_{PROPUS} : 10,00 \%$

○ $C.U.T_{PROPUS} : 0,10$

- **reevaluare TRASEU STRADĂ PROPUSĂ ÎN INCINTA UPETROM PRIN P.U.G. ȘI NEREALIZATĂ (închidere inel 3 de circulație la nivelul municipiului Ploiești)**

Procedura de avizare și aprobare a documentației aplicată este în conformitate cu prevederile L350/2001 nemodificată prin ORD. Nr.7/2011 deoarece a fost elaborată în baza unui CU cu nr.2084/27.12.2010, emis înainte de data de 01.02.2011(vezi ORD 7/2011).

Supunem aprobării proiectul Planului Urbanistic Zonal “Schimbare destinație din zona industrială în zona institutii și servicii de interes general și modificare traseu strada propusă în incinta UPETROM prin P.U.G. și nerealizată” întocmit de B.I.A. nr.9, arh. Simona Gabriela VALCU



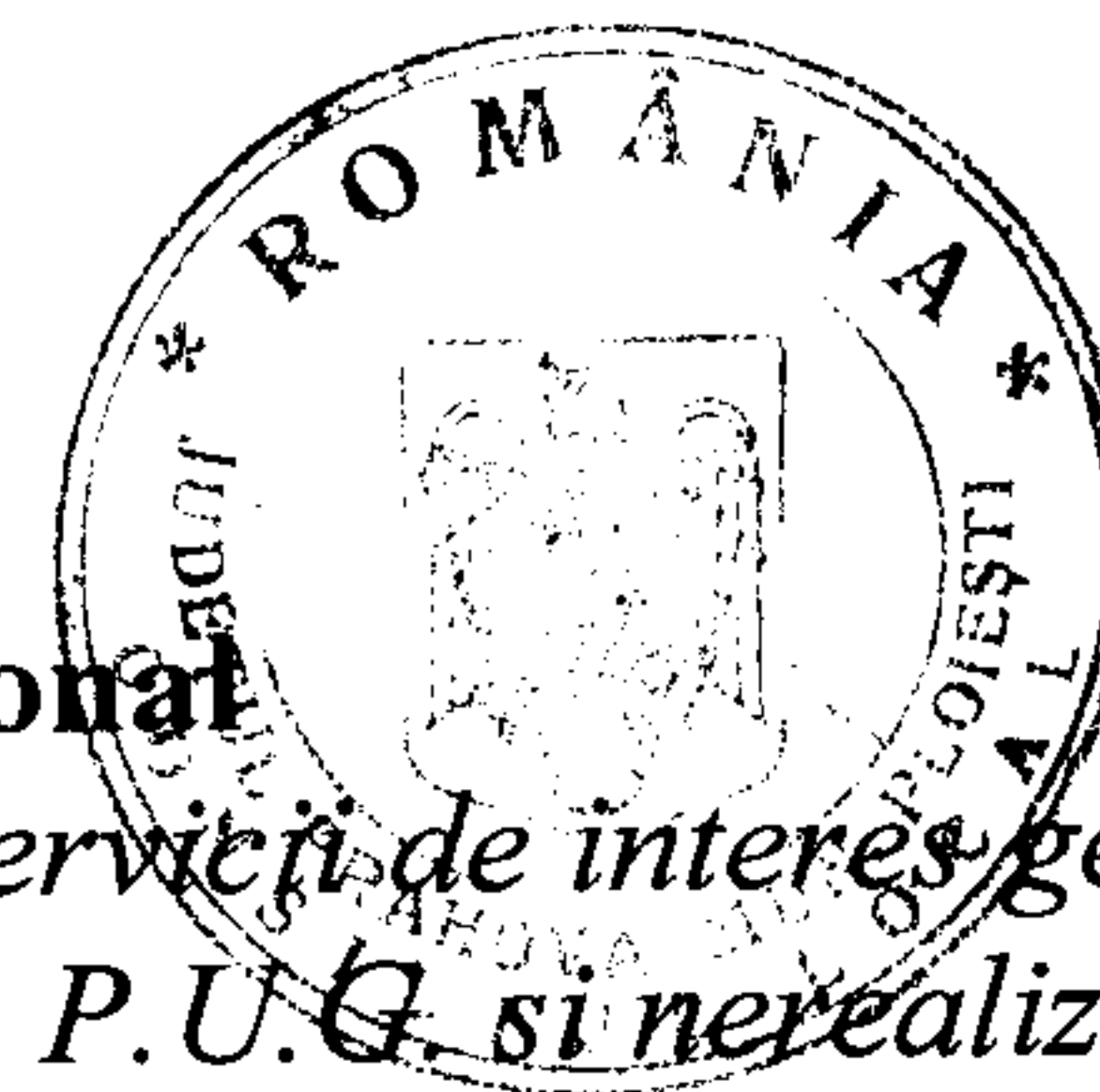
ARHITECT ȘEF,
arh. Simona Elena MUNTEANU

DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,
ing. Rita Marcela NEAGU

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Daniel DUMITRU

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

DIRECTOR,
Simona ALBU



EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Schimbare destinatie din zona industrială in zona institutii si servicii de interes general si modificare traseu strada propusa in incinta UPETROM prin P.U.G. si nerealizata”

Beneficiar : S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S., S.C. UPETROM 1 MAI S.A.
Proiectant: B.I.A. nr.9, arh. Simona Gabriela VALCU

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal *“Schimbare destinatie din zona industrială in zona institutii si servicii de interes general si modificare traseu strada propusa in incinta UPETROM prin P.U.G. si nerealizata”*, întocmit de B.I.A. nr.9, arh. Simona Gabriela VALCU.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S. si S.C. UPETROM 1 MAI S.A. în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, proiectantul modifică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr.209 din 10.12.1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, respectand prevederile Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Plan Urbanistic Zonal *“Schimbare destinatie din zona industrială in zona institutii si servicii de interes general si modificare traseu strada propusa in incinta UPETROM prin P.U.G. si nerealizata”*, Ploiești, întocmit de B.I.A. nr.9, arh. Simona Gabriela VALCU, la solicitarea S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S. si S.C. UPETROM 1 MAI S.A.

COMISIA DE URBANISM,

Adina GHEORGHE

Florin Lucian SICOIE

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Gheorghe POPA

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4**



**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ,
CONSERVAREA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ**

RAPORT

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Schimbare destinație din zona industrială în zona institutii și servicii de interes general și modificare traseu strada propusa în incinta UPETROM prin P.U.G. și nerealizată, pentru amplasare hipermagazin Kaufland”, Ploiești

și :

AVIZ FAVORABIL (Fr.)

PREȘEDINTE,

Data: 15.04.2011

**SECRETAR,
Florin SICOIE**



Aviz C.T.A.T.U. nr.026
06.04.2011

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L.Ploiești nr.126/2009

AVIZ C.T.A.T.U.
Nr. 026 DIN 06.04.2011

LUCRAREA : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ
INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI MODIFICARE
TRASEU STRADĂ PROPUȘĂ ÎN INCINTA UPETROM PRIN P.U.G. ȘI
NEREALIZATĂ”

Obiectiv secundar : **AMPLASARE HIPERMAGAZIN KAUFLAND**

AMPLASAMENT : *str. 1 Decembrie 1918 nr.1, Ploiești*

INIȚIATORI : *S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S., S.C. UPETROM I MAI S.A.*

ELABORATOR : *arh. Simona Gabriela VÂLCU*

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) *piese scrise : memoriu justificativ*
- b) *piese desenate : 6 planșe*
- c) *alte documente :*
 - a. *Certificat de urbanism : nr.2084 /27.12.2010 ;*
 - b. *Act de proprietate : certificat de atestare a dreptului de proprietate seria M03 nr.1930/19.05.1995 și act de dezlipire nr.14131/23.12.2004*
 - c. *Avize solicitate prin Certificat de urbanism :*
 - ✓ *alimentare cu apă - nr.65/2011;*
 - ✓ *alimentare cu energie electrică - nr.1657/21.02.2011;*
 - ✓ *alimentare cu gaze naturale - nr.3/0142/15.02.2011;*
 - ✓ *telefonie - nr.149/15.02.2011;*
 - ✓ *alimentare cu energie termică - nr.14/2011(cu condiții);*
 - ✓ *sănătatea populației - nr.52/17.02.2011 (cu conditii);*
 - ✓ *agenția pentru protecția mediului - nr.1578/04.03.2011*
 - ✓ *Comisia Municipală ptr.Transport - nr.219/02.03.2011;*
 - ✓ *Poliția Rutieră - nr. 715139/21.02.2011;*
 - ✓ *Regionala CFR Bucuresti - nr.R2/4/117 din 29.03.2011;*
 - d. *Taxă aviz C.T.A.T.U. : chitanță seria PMP nr.0006301/04.04.2011*
 - e. *Taxă R.U.R. : O.P. / 01.04.2011*
 - f. *Alte documente : -*

➤ *Reglementări stabilite prin P.U.G:*

U.T.R. S-9, POT = 50%, CUT = 1,5

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr.316/2002.

Suprafata totala a loturilor afectate de propunerea de constructii este de 83,637 mp, proprietate exclusiva, din care:

- lot IV – 11.043 mp ;*
- lot V - 6.201 mp ;*
- lot VI – 19.295 mp ;*
- lot VII – 30.581 mp ;*
- lot XII – 16.517 mp ;*

Parcela pe care se va amplasa investitia si pentru care s-a solicitat C.U. are o suprafata de 19.478,90 mp.

- parcela construabila ;*
- accesul la calea publica : pentru loturile IV,V,VI accesul se poate realiza prin intermediul unei portiuni de teren proprietatea Consiliului Local, la strada Democratiei, lotul VII are acces direct la strada Semenicolui, iar pentru lotul XII accesul se face printr-un drum de acces in indiviziune (suprafata 1.318 mp indiviz din 3.613 mp) ;*
- terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona ;*
- regim de inaltime mixt ;*
- retragere minima obligatorie 22,50 ml din axul strazii Democratiei si 19 ml din axul drumului propus in lungul caii ferate ;*
- locurile de parcare necesare obiectivului se vor realiza pe parcela proprie si vor fi dimensionate conform anexei nr.5 din H.G. nr.525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U. ;*

Utilizari permise:

- activitati productive nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcare ;*

Utilizari interzise:

- locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada ;*

Conform Legii 242/23.06.2009 privind aprobarea O.G. nr.27/27.08.2008- ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, „modificarile aduse reglementarilor din planul urbanistic general (PUG) privind :regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului(CUT), procentul de ocupare a terenului(POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se stabilesc prin plan urbanistic zonal(PUZ), iar distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin plan urbanistic de detaliu(pud)”.

➤ *Prin planul urbanistic zonal se propun :*

- schimbarea de destinatie din zona industriala in zona institutii si servicii de interes general în vederea amplasării unui hipermagazin Kaufland*
- modificare traseu strada propusa in incinta UPETROM prin P.U.G. si nerealizata*
- reglementări urbanistice :*
 - funcțiuni :*
 - M1 – IS-Ind-D – instituții și servicii, industrie și depozite nepoluante*
 - P.O.T_{PROPUS} : maxim 35 %*
 - C.U.T_{PROPUS} : 0,90 - 1,05*
 - retrageri :*



- 10,00ml față de limitele laterale când se învecinează cu zonă rezidențială
- 5,00ml față de axul drumurilor interioare
- H_{max} cornișă = 12,00m; H_{max} coamă = 15,00m
- IS – instituții și servicii
 - $P.O.T_{PROPUS}$: maxim 40 %
 - $C.U.T_{PROPUS}$: 1,2
 - retrageri :
 - 20,00ml față de ultima linie de cale ferată
 - 2,00ml față de limita laterală nord
 - 1,00ml față de limita posterioară vest
 - 5,00ml față de axul drumurilor interioare
 - H_{max} = 15,00m
- TE-Pps – plantații de protecție și spații verzi și rețele edilitare
- Crp – circulații rutiere, circulații pietonale, parcări

În urma analizei, în ședința din data de 06.04.2011, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL

„SCHIMBARE DESTINAȚIE

DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI MODIFICARE TRASEU STRADĂ PROPUȘĂ ÎN INCINTA UPETROM PRIN P.U.G. ȘI NEREALIZATĂ”

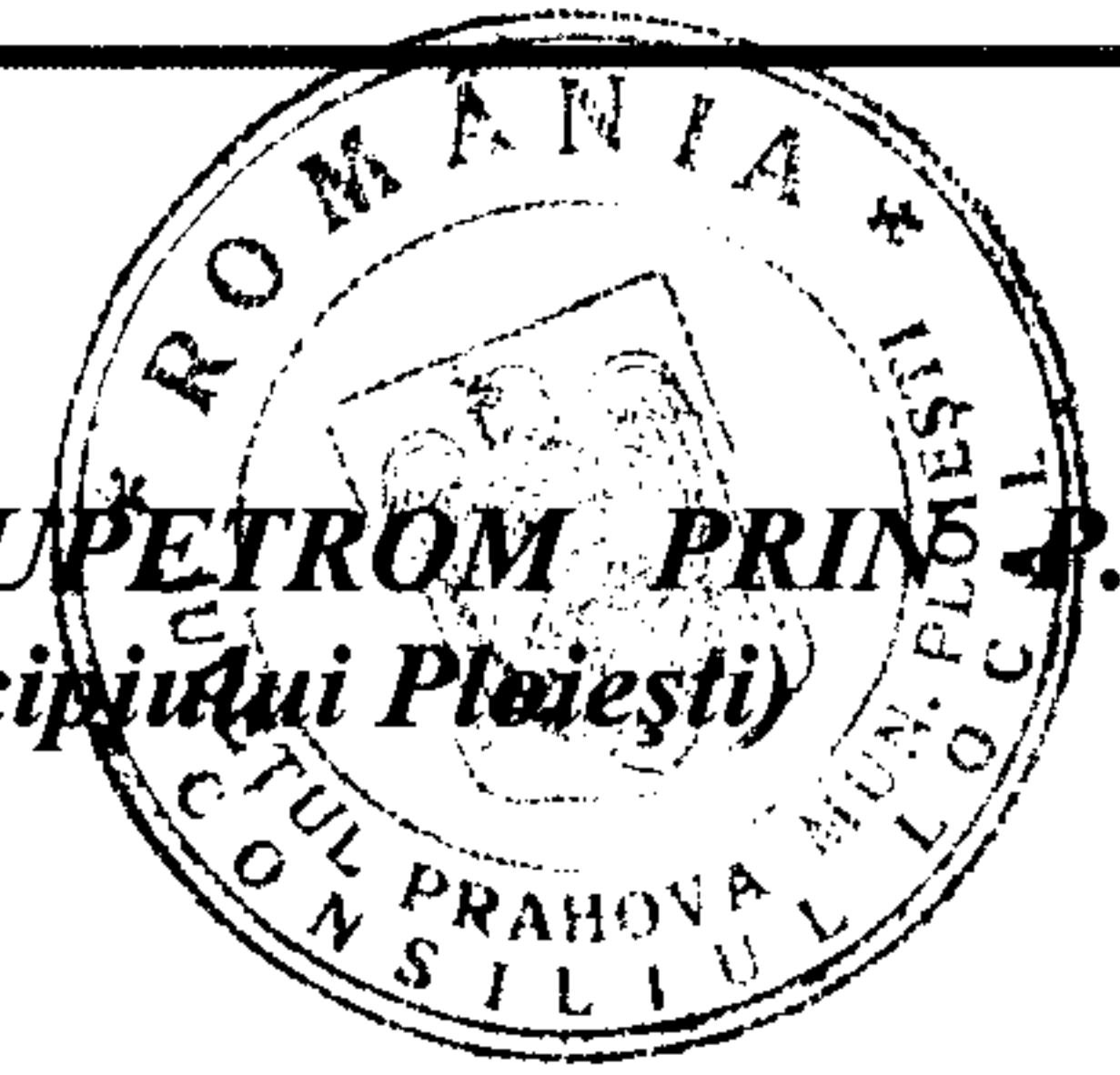
Obiectiv secundar : **AMPLASARE HIPERMAGAZIN KAUFLAND**

Cu următoarele conditii:

- **reglementarile vor fi strict pe zona Kaufland, respectiv :**
 - $St = 19.478,90$ mp
 - IS – instituții și servicii
 - $P.O.T_{PROPUS}$: maxim 40 %
 - $C.U.T_{PROPUS}$: 1,2
 - retrageri :
 - 20,00ml față de ultima linie de cale ferată
 - 2,00ml față de limita laterală nord
 - 1,00ml față de limita posterioară vest
 - 5,00ml față de axul drumurilor interioare
 - $H_{max} = 15,00m$ (P – P+2)
 - Ppr – plantații de protecție și spații verzi și rețele edilitare
 - $P.O.T_{PROPUS}$: 15,00 %
 - $C.U.T_{PROPUS}$: 0,30
 - Ccrpp – circulații rutiere, circulații pietonale, parcări
 - $P.O.T_{PROPUS}$: 10,00 %

o C.U.T_{PROPUS}: 0,10

- **reevaluare TRASEU STRADĂ PROPUȘĂ ÎN INCINTA UPETROM PRINȘI NEREALIZATĂ (închidere inel 3 de circulație la nivelul municipiului Ploiești)**



Având : „7” - voturi „*pentru*”
„-” - voturi „*împotrivă*”
„-” - abțineri
„2” - absențe

PRESEDINTE,

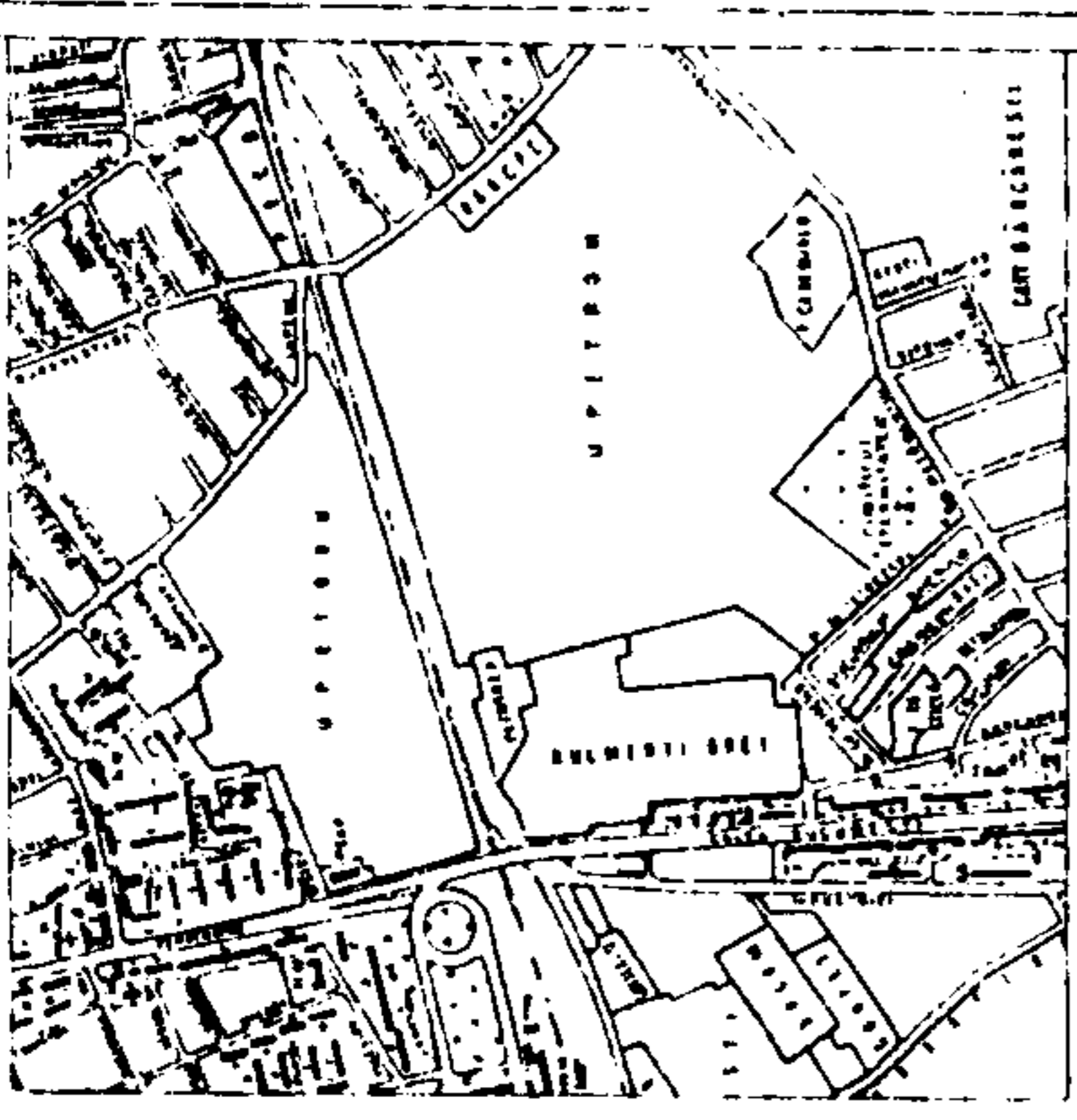
Andrei Liviu VOLOSEVICI



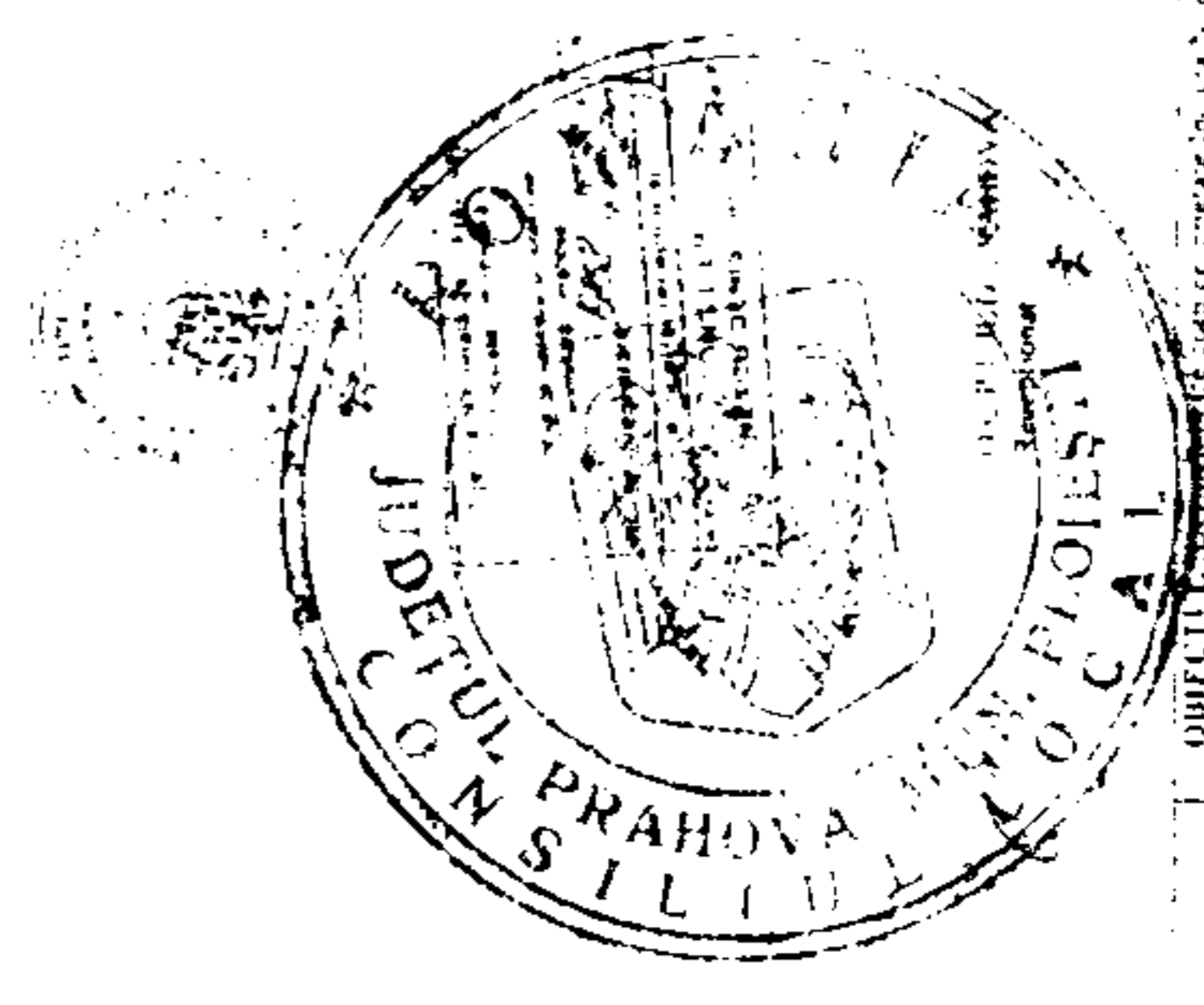
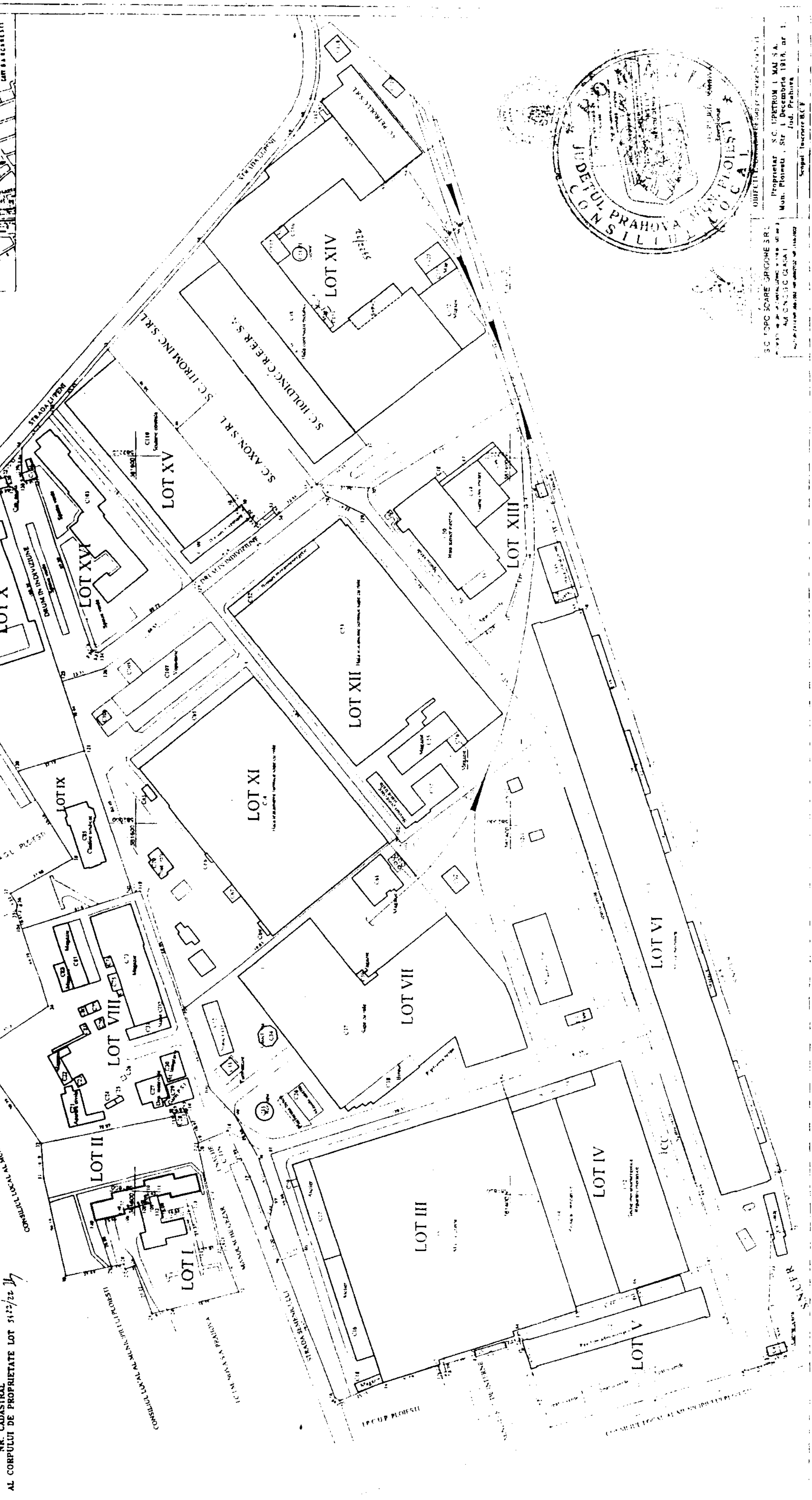
ARHITECT ȘEF,

arh. Simona Elena MUNTEANU

SECRETARIAT C.T.A.T.U.,
Daniel DUMITRU



Scara 1:1000
 Jud. Prahova, Mun. Ploiesti
 Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1
 Proprietar: S.C. UPETROM I MAI S.A.
 Mun. Ploiesti, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 1, Jud. Prahova
 Suprafata totala incinta Nord = 187342 mp din care
 Lot I = 2821 mp -contur (29,140,106,107,108,109,110,111,112,113,114,21,22,23,24,25,26,27,28)
 Lot II = 4834 mp -contur (30,31,32,115,116,117,118,119,20,21,114,113,112,111,110,109,108,107,106,140,29)
 Lot III = 18277 mp -contur (5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,76,80,81,82,83,84)
 Lot IV = 11043 mp -contur (82,83,85,86,87,88,89,90)
 Lot V = 6201 mp -contur (1,2,3,4,5,64,63,65,66,67,68)
 Lot VI = 19295 mp -contur (89,90,91,92,93,94,95,87,68,89,70,71,72,73,74,75,76,77,78)
 Lot VII = 30581 mp -contur (96,97,98,99,100,101,102,103,91,90,82,81,80,79)
 Lot VIII = 11120 mp -contur (17,18,19,118,117,116,115,32,33,34,104,105,119,101,100,98,97,96)
 Lot IX = 3202 mp -contur (104,35,36,37,38,120,121,105)
 Lot X = 7535 mp -contur (120,39,40,41,42,43,122,123,124,125,121)
 Lot XI = 20631 mp -contur (101,119,105,121,125,126,127,102)
 Lot XII = 16517 mp -contur (127,128,129,92,91,103,102)
 Lot XIII = 6890 mp -contur (56,130,131,95,94,93,92,129,128)
 Lot XIV = 17772 mp -contur (56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,131,130)
 Lot XV = 8590 mp -contur (133,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,132)
 Lot XVI = 5233 mp -contur (44,133,132,134,135,136,137,138,139)
 ACTE: Certificat de atastare dreptului de proprietate Seria M03 nr. 1829/1995
 C.V./C. nr. 8622/2001
 C.V./C. nr. 2058/2002



SC UPC SCARE GRIGORE SRI
 Proprietar: S.C. UPETROM I MAI S.A.
 Mun. Ploiesti, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 1,
 Jud. Prahova
 Scara 1:1000

NR. CADASTRAL
 AL CORPULUI DE PROPRIETATE LOT 512/22