

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ



## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA**  
**PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI”**  
Strada Marasesti, Ploiești

Beneficiar : Municipiul Ploiesti

Proiectant : SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL. , urb.  
Vladimir Cazan

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 înregistrate la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul Planului Urbanistic Zona „**ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI**” strada Marasesti Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Municipiului Ploiesti 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.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate a Municipiului Ploiesti și a diverselor persoane fizice și juridice , având suprafața de aproximativ 24 600 mp.

Conform PUZ – Marasesti (PUZ studiat pe 100,00 ml din axul str.Marasesti in T55, respectiv 200 ml din axul str.Marasesti – in T52 si T 54), terenul este studiat in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m din axul caii ferate), zona de protectie a DN(22 m din axul strazii Marasesti), zona cu restrictie – protectie pentru retea gaz naturale, retele titei, gazolina.

Prin HCL nr.100/13.02.2012 s-a aprobat Studiul de fezabilitate și indicatori tehnico-economici pentru proiectul „ **Accesibilitate și fluidizare trafic către zona Industrială Ploiesti Vest și Platforma Industrială Brazi**” și cheltuielile legate de implementarea proiectului.

Prin HCL nr. 361/13.10.2011 s-a aprobat Acordul de parteneriat, încheiat între Municipiul Ploiesti și Județul Prahova privind derularea proiectului, „ **Accesibilitate și fluidizare trafic către zona Industrială Ploiesti Vest și Platforma Industrială Brazi**”.

Consiliul Județean Prahova a aprobat o hotărâre nr.169/31.10.2012 privind declansarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privata care constituie

coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „**Accesibilitate și fluidizare trafic către zona Industrială Ploiești Vest și Platforma Industrială Brazi**”.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.209/1999 imobilul care urmatoarele caracteristici :

U.T.R. V-2, U.T.R. V-9, U.T.R. V-11

- indicatori de urbanism conform P.U.G. :

➤ P.O.T. : 60%

➤ C.U.T. : 1,5-6

- destinația actuală, stabilită conform P.U.G.:

- TE- zona aferentă rețelelor tehnico edilitare
- IS – zona institutii publice, servicii și funcțiuni de interes general
- PP - zona parcuri și plantații de protecție
- CC - zona pentru cai de comunicație și construcții aferente

➤ Prezentul P.U.Z. studiază tronsonul din str. Marasești cuprins între strazile Libertății, Soseaua Vestului și DN1/E60 (Centura de Vest), acest tronson fiind cunoscut și ca Prelungirea Marasești (DJ129)

➤ În acest studiu a fost cuprinsă și o suprafață de teren de o parte și de alta a acestui tronson al strazii Marasești (o fasie cu lățimea de 100m din axul Str. Marasești în T55 și o fasie de teren cu lățimea de 200m din axul str. Marasești în T52, T54

Principalele disfuncționalități sunt :

- existența unor rețele magistrale în zona
- lipsa fluidității traficului auto - staționarea îndelungată la barieră
- trecerea la nivel a unui pachet de 5 linii de cale ferată
- lipsa echipării edilitare
- deschideri mici ale parcelelor de teren 8-10m
- restricții impuse pentru protecția față de o magistrală de cale ferată și față de o arteră de circulație majoră- E60;
- profil transversal subdimensionat al str. Marasești pentru traficul auto preconizat

• Utilizări permise :

- Zona IS – institutii publice/private, sedii societăți, centre de afaceri, bancă servicii publice sociale și profesionale, comerț, alimentație publică, cazare hoteluri, locuințe servicii, activități depozitare en-gross numai pentru produse nepoluante și nepericuloase, activități productive nepoluante, agrement divertisment, parcaje publice
- Zona TE – construcții și amenajări tehnico edilitare
- Zona CC – parcaje publice, unități ale unităților de transporturi teritoriale rețeaua de strazi publice

• Utilizări interzise:

- Zona IS -Unități poluante generatoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice
- Zona TE orice fel de construcții pe zona de protecție a rețelelor magistrale inclusiv panouri publicitare
- Zona CC orice fel de construcții provizorii care ar incomoda vizibilitatea



Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.1080/21.08.2012 și a fost elaborat având la bază un Studiu de fezabilitate



OBIECTUL acestui Plan Urbanistic Zonal îl constituie modificarea soluției tehnice de traversare a magistralei feroviare printr-un pasaj supraterran. Soluția adoptată în PUZ –ul anterior era aceea de subtraversare a liniilor de cale ferată.

În urma analizei documentației elaborate de către SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL., constatăm:

- zona studiată : St = 24 600 mp mp
- delimitarea zonei studiate :
  - tronsonul din str. Marasesti cuprins între strazile Libertatii, Soseaua Vestului și DN1/E60 (Centura de Vest), acest tronson fiind cunoscut și ca Prelungirea Marasesti (DJ129)
  - suprafața de teren de o parte și de alta a acestui tronson al strazii Marasesti c fasie cu lățimea de 100ml din axul Str. Marasesti în T55 și o fasie de teren cu lățimea de 200ml din axul str. Marasesti în T52, T54

Prin documentația de urbanism pentru funcțiunea dominantă **zona de activitate mixtă** se propun :

Indicatori urbanistici :

- procentul de ocupare a terenului – P.O.T. :50%
- coeficient de utilizare a terenurilor – C.U.T. :1,5
- regimul de înălțime conform P.U.G. – mixt
- retragerea minimă obligatorie pentru culuar rețele tehnico edilitare și infrastructura rutiera:
  - 27,50 ml din ax str.Marasesti
- retragerea minimă obligatorie față de DN1
  - 22,00 ml din ax DN1
- retragerea minimă obligatorie pentru rezerva teren largire strada acces către Parcul Municipal Vest:
  - 13 ml din ax str.acces Parc Municipal Vest
- zona cu restricție de construcție până la elaborare PUZ-PUD pentru sistematizare sens giratoriu Soseaua Vestului – Str. Marasesti (parcelele adiacente intersecției)
- zona cu restricție de construcție cu avizul SNCFR – culoar 100ml de o parte și de alta a magistralei de cale ferată

Concluzii :

- Prin prezentul PUZ este implementată soluția tehnică de supratraversare magistralei CFR în contextul urban existent și de perspectivă al zonei

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri privind :

- utilități urbane :

- alimentare cu energie electrică : nr.30101208426/20.12.2012
- alimentare cu apă, canalizare : nr. 658/14.03.2013
- alimentate cu gaze naturale : nr.3526/18.02.2013

- alimentare cu energie termica : se prelungeste valabilitatea avizului C12-0250 de la data de 06.02.2013 la data de 06.02.2014
- protecția mediului : nr.996/13.02.2013
- altele :
- Comisia Municipala ptr.Transport : CATPL 160/11.02.2013
- Politia rutiera : nr.613059/01.02.2012
- SNCFR-CFR : aviz conditionat nr.L3/4006/2012
- R.A.S.P. : nr.632/ 05.02.2013
- S.C.CONPET S.A : nr.6669/21.02.2013
- S.N.T.G.N.,Transgaz"s.a.Medias: BATPL 5S2/09.05.2013



În ședința din data de 13.05.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal „**ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI**” strada Marasesti, Ploiești, care a fost avizată favorabil (Aviz C.T.A.T.U. nr.027/2013).

În perioada 12.04.2013 - 26.04.2013 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Avizul C.T.A.T.U. nr.027/2013 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.006/2013.

Supunem avizării proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic Zonal „**ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI**” strada Marasesti, Ploiești, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.006/2013.

**p. ARHITECT ȘEF**  
ing.Rita Marcela NEAGU

**p. DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.**  
ing. Daniel DUMITRU

VIZAT,  
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,  
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE  
**DIRECTOR,**  
*Iulia ALEXANDRU*

**INTOCMIT,**  
ing.Daniela Maria NEAGU



**EXPUNERE DE MOTIVE**

privind aprobarea  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA**  
**PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI”**  
Strada Marasesti, Ploiești

Beneficiar : Municipiul Ploiesti

Proiectant : urb.Vlad Cazan

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului Planului Urbanistic Zona **“ ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI”** strada Marasesti Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Municipiului Ploiesti 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, respectând 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 Planul Urbanistic Zonal „**ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI**” strada Marasesti, Ploiești, la solicitarea Municipiului Ploiesti, întocmit de urb.Vlad Cazan.

COMISIA DE URBANISM,

George BOTEZ

Cristian Mihai GANEA

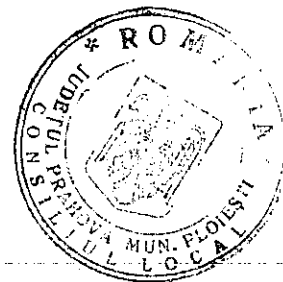
Adrian LUPU

Razvan Ursu

Costel HORCHIDAN

Paulica DRAGUSIN

Radu SOCOLEANU



## AVIZ

Nr. 006 DIN 13.05.2013

**LUCRAREA : PLAN URBANISTIC ZONAL  
„ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA  
PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI”**

**AMPLASAMENT : Strada Marasesti, Ploiești**

**INIȚIATOR : Municipiul Ploiesti**

**ELABORATOR : SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA  
PLOIESTI SRL - urb.Vlad Cazan**

OBIECTUL acestui Plan Urbanistic Zonal îl constituie modificarea soluției tehnice de traversare a magistralei feroviare printr-un pasaj suprateran. Soluția adoptată în PUZ –ul anterior era aceea de subtraversare a liniilor de cale ferată.

În urma analizei documentației elaborate de către SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL. , constatăm:

- zona studiată : St = 24 600 mp mp
- delimitarea zonei studiate :
  - tronsonul din str. Marasesti cuprins între strazile Libertatii, Soseaua Vestului si DN1/E60 (Centura de Vest), acest tronson fiind cunoscut si ca Prelungirea Marasesti (DJ129)
  - suprafața de teren de o parte si de alta a acestui tronson al strazii Marasesti o fasie cu latimea de 100ml din axul Str. Marasesti in T55 si o fasie de teren cu latimea de 200ml din axul str. Marasesti in T52, T54

Prin documentația de urbanism pentru funcțiunea dominantă zona de activități mixtă se propun :

Indicatori urbanistici :

- procentul de ocupare a terenului – P.O.T. :50%
- coeficient de utilizare a terenurilor – C.U.T. :1,5
- regimul de înălțime conform P.U.G. – mixt



- retragerea minima obligatorie pentru cultura rețele tehnico edilitare si infrastructura rutiera:
  - 27,50 ml din ax str.Marasesti
- retragerea minima obligatorie fata de DNI
  - 22,00 ml din ax DNI
- retragerea minima obligatorie pentru rezerva teren largire strada acces catre Parcul Municipal Vest:
  - 13 ml din ax str.acces Parc Municipal Vest
- zona cu restrictie de constructie pana la elaborare PUZ-PUD pentru sistematizare sens giratoriu Soseaua Vestului – Str. Marasesti (parcelele adiacente intersectiei)
- zona cu restrictie de constructie cu avizul SNCFR – culoar 100ml de o parte si de alta a magistralei de cale ferata

În urma ședinței din data de 13.05.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru această documentație tehnică de urbanism s-a acordat: **AVIZ FAVORABIL**.

În perioada 12.04.2013 – 26.04.2013 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.

Având în vedere cele de mai sus precizate, ARHITECTUL ȘEF emite următorul :

## **AVIZ FAVORABIL**

În baza prezentului aviz se va elabora documentația de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobare **PLAN URBANISTIC ZONAL „ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI”**.

**p.ARHITECT ȘEF,**

**ing.Rita Marcela NEAGU**

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



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

**R A P O R T**

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre :

privind aprobarea  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„ACCESIBILITATE SI FLUIDIZARE TRAFIC CATRE ZONA INDUSTRIALA**  
**PLOIESTI VEST SI PLATFORMA INDUSTRIALA BRAZI”**  
Strada Marasesti, Ploiești

*Aviz FAVORABIL 6 voturi pentru*

PRESEDINTE,  
George BOTEZ

SECRETAR,  
Cristian Mihai GANEA

Data: 13.05.2013