

Julian BADESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**” SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU
SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”**

str.Mihai Bravu nr.342A, 342B, 344A, Ploiești

Initiator : S.C. INDUSTRIAL MONTAJ S.A.

**Proiectant: CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL-
arh.Simona Munteanu**

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 350 / 2001 și 289 / 2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generala de Dezvoltare Urbana, s-a prezentat proiectul:

Planul Urbanistic Zonal-” **SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”**, str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. INDUSTRIAL MONTAJ 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 289 / 2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001.

Terenurile care fac obiectul acestei solicitari sunt situate în intravilanul municipiului Ploiești și sunt proprietate particulara ale solicitantei, în baza Contractului de vânzare -cumpărare nr.1971/31.07.2009 pentru teren 4850 mp (din acte) și 5031 mp (din măsurători), Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1107/29.08.2002 pentru teren 4161 mp, Contractului de vânzare-cumpărare nr. 23944/27.12.1994 pentru teren 4850 mp (din acte) și 5023 mp (din măsurători)

Conform PUG aprobat prin HCL 209 / 1999 imobilul are următoarele caracteristici :

U.T.R. de referință (zonă și funcțiune, utilizări permise și interzise, suprafață teren)

UTR E 16 ; Inex/Ppr/IS; Tea

-folosința actuală a terenului : arabil și curți construcții

-destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale : parțial (Inex/IS/Ppr-50 m adâncime de la aliniamentul străzii)- zona extindere industrie nepoluantă servicii de interes general cu nlanțatii de protecție în incintă

și zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare și a culturilor agricole (după zona Inex/Is/Ppr)

Conform PUG și RLU este prevăzută zonă de protecție (parțială) a infrastructurii feroviare.

-suprafață totală de teren studiată : 13861 mp, 14215 (din măsurători)

-teren M. Bravu F.N. = 4161 mp (folosință arabil)

-teren M.Bravu nr. 342 A= 4850 mp (5023 mp suprafață măsurată)
(folosință curți-construcții)

-teren M.Bravu nr. 344 A= 4850 mp (5031 mp măsurată)
curți-construcții

-parcelă construibilă, cu acces direct din str. M.Bravu

Terenul se încadrează în zona valorică D, conform HCL nr.553/2011

➤ P.O.T. : 40% ; C.U.T. :-1,5

-retragerea minimă obligatorie față de axul str. Mihai Bravu – 19 m

-distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă – minim 3 ml

-număr de parcaje necesare conform Anexei nr.5 din HGR 525/1996

-terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă

Utilizări permise: Inex/Ppr/IS-activități industriale nepoluante, servicii, depozite și anexe pentru activități industriale, cu plantații de protecție între zonele funcționale incompatibile; servicii sociale și profesionale – aceste utilizări sunt permise numai pe o adâncime de 50 m de la aliniament; ce depășește această adâncime nu este parcelă construibilă decât pentru construcții și amenajări tehnico – edilitare de extindere, mărire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă (zona Tea).

Utilizări permise cu condiții : oricare din utilizările permise cu condiția obținerii avizului SNCFR.

Utilizări interzise: Inex/Ppr/IS – orice unități economice poluante și care generează trafic intens; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public ; orice altă funcțiune în zonele verzi existente ; Tea – oricare altă utilizare funcțională

Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 86/04.02.2013.

Obiectul acestui PUZ este schimbarea de funcțiune în industrie nepoluantă cu servicii ID-S și stabilirea indicatorilor urbanistici.

În urma analizei documentației elaborate de către CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL- arh.Simona Munteanu, prin Planul Urbanistic Zonal se propun:

- schimbare funcțiune în industrie nepoluantă cu servicii ID-S și stabilire indicatori urbanistici
- **Modificările se vor face pe zona de studiu conform discuțiilor între inițiatorul Planului Urbanistic Zonal și proprietarii din aceasta zona, după cum urmează:**

S teren = 56198 mp ; UTR E 16A

Se propun :

Retragere față de ax. str.Mihai Bravu =19,00 m

Retragere față de limita CF Ploiești - Buzău 20,0 m conform aviz

S.C.R.E.Î.R.CF.BUC. C.T.E.nr.R2/3/44/21.02.2013



• **ID-S - Zonă pentru industrie nepoluantă și depozite cu servicii profesionale :**

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Regim de înălțime : S+ P+1
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60 % din aria construită.
- H cornișă : 10 m



Se exceptează de la prezentele norme suprafața reglementată prin prevederile H.C.L. nr. 381/28.10.2010

• **ID - Zonă industrie nepoluantă și depozite :**

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Regim de înălțime : S+P+1
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60 % din aria construită.
- H cornișă : 10 m

Se exceptează de la prezentele norme suprafața reglementată prin prevederile H.C.L. nr. 539/21.12.2011

• **Inex - Zonă pentru extindere industrie nepoluantă :**

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Se va respecta art.31 din R.G.U. Regim de înălțime : S+P+1
- H cornișă : 10 m

• **IS - Zonă pentru instituții și servicii :**

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Înălțimea maximă : se va respecta art.31 din Regulamentul general de Urbanism corelat cu reglementările conform planșei U3

• **Ppr - Zonă pentru plantații de protecție :**

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Înălțimea maximă : se va respecta art.31 din Regulamentul general de Urbanism corelat cu reglementările conform planșei U3

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri:

- privind utilități urbane :

- alimentarea cu energie electrică:-acord de principiu nr.2003/14.02.2013
- telefonie :-nr.100/05/02/02/01/03/0143/13.02.2013

- S.C.R.E.Î.R.CF.BUC C.T.E :-nr.R2/3/44/21.02.2013
- privind :
 - protecția mediului :-adresă nr.1974/08.03.2013/27.02.2013
 - sănătatea populației :- nr.65/27.02.2013
 - securitate la incendiu : nr. 1421/13/SU-PH/21.02.2013
- altele :
 - Comisia Municipală ptr. Transport : - nr.307/12.03.2013
 - Serviciul Rutier :- nr.275078/05.03.2013



În ședința din data de 13.05.2013 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal – ”SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”, str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești și s - a emis avizul favorabil nr. 036/ din 13.05.2013 al comisiei și avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 11/16.05.2013.

În perioada 01.04 – 15.04.2013 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.

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic Zonal ” ”SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”, str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești, întocmit de CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL- arh.Simona Munteanu .

p.ARHITECT SEF,
ing.Rita Marcela NEAGU

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

Întocmit,
ing.Mihaela Carmencita Constantinescu

VIZAT ,
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
DIRECTOR,
Iulia ALEXANDRU



EXPUNERE DE MOTIVE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**” SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU
SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”**

str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești

*Ca obiectiv secundar : construirea de noi obiective fără a desfășura activități cu
potential de poluare*

Inițiator : S.C. INDUSTRIAL MONTAJ S.A.

**Proiectant: CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL-
arh.Simona Munteanu**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generala de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului: Plan Urbanistic Zonal – ” **SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI** ” str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești, întocmit de CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL- arh.Simona Munteanu.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. INDUSTRIAL MONTAJ 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 289 / 2006 pentru modificarea și completarea Legii 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 Plan Urbanistic Zonal –”**SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI** ” str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești, la solicitarea S.C. INDUSTRIAL MONTAJ S.A.

COMISIA DE URBANISM

George BOTEZ

Cristian GANEA

Adrian LUPU

Razvan URSU

Costel Horghidan

Paulica DRAGUSIN

Radu SOCOLEANU

Data: 20.05.2013



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2
100066 – Ploiești
TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982
FAX: 0244 / 513829



AVIZ
Nr. 011 DIN 16.05.2013

**LUCRAREA : PLAN URBANISTIC ZONAL
” SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU SERVICII
ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”**

pentru realizarea unei baze de producție prin construirea de noi obiective

AMPLASAMENT : str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești

INIȚIATOR : **S.C. INDUSTRIAL MONTAJ S.A.**

ELABORATOR : **CPS-CITY PLANNING STRATEGIES S.R.L. PLOIEȘTI –**
dr.arh. Simona Elena Munteanu

Documentația tehnică de urbanism este completă, fiind depusă împreună cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Prin documentația de urbanism și în urma discuțiilor discutiilor între inițiatorul Planului Urbanistic Zonal și proprietarii din zona de studiu s-au modificat reglementările pe o suprafață mai mare de teren : 56198 mp propunându-se următoarele:

S teren = 56198 mp, UTR E16A

Se propun :

Retragere față de ax. str.Mihai Bravu =19,00 m

Retragere față de limita CF Ploiești - Buzău 20,0 m conform aviz S.C.R.E.Î.R.CF.BUC. C.T.E.nr.R2/3/44/21.02.2013

ID-S - Zonă pentru industrie nepoluantă și depozite cu servicii profesionale :

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Regim de înălțime :S+ P+1

Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60 % din aria construita.

- H cornișă : 10 m

Se exceptează de la prezentele norme suprafața reglementată prin prevederile H.C.L. nr. 381/28.10.2010

Întocmit : ing. Mihaela Carmenelia Constantinescu

Aviz AȘ 2013, P.U.Z. ” **REZICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN SERVICII PROFESIONALE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ/ DEPOZITE** ”

OK



ID - Zonă industrie nepoluantă și depozite :

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Regim de înălțime : S+P+1

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60 % din aria construită.

- H cornișă : 10 m

Se exceptează de la prezentele norme suprafața reglementată prin prevederile H.C.L. nr. 539/21.12.2011

Inex - Zonă pentru extindere industrie nepoluantă :

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Se va respecta art.31 din R.G.U. Regim de înălțime : S+P+1
- H cornișă : 10 m

IS - Zonă pentru instituții și servicii :

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Înălțimea maximă : se va respecta art.31 din Regulamentul general de Urbanism corelat cu reglementările conform planșei U3

Ppr - Zonă pentru plantații de protecție :

Indicatori urbanistici :

- P.O.T. : 40 %
- C.U.T. : 1,5
- Înălțimea maximă : se va respecta art.31 din Regulamentul general de Urbanism corelat cu reglementările conform planșei U3

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 01.04.2013 – 15.04.2013 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 a Planului Urbanistic Zonal.

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

Întocmit : ing. Mihaela Carmencita Constantinescu

Aviz AȘ 2013, P.U.Z. "RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN SERVICII PROFESIONALE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ/DEPOZITE "

04



AVIZ FAVORABIL

pentru

Planului Urbanistic Zonal

” SCHIMBARE FUNCTIUNE IN INDUSTRIE NEPOLUANTA CU SERVICII ID-S SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”

În baza prezentului aviz se va elabora documentația de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobare PLAN URBANISTIC ZONAL ” SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”

p.ARHITECT ȘEF,

ing.Rita Marcela NEAGU



APROBAT,

p. ARHITECT ȘEF
ing. Rita Marcela NEAGU

RAPORT

privind informarea și consultarea populației pentru documentația :
**Plan Urbanistic Zonal: " SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI "**

Obiectiv secundar : realizarea unei baze de producție, nepoluantă

OBIECTIVELE CONSULTĂRII

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația urbanistică elaborată în vederea, stabilirii indicatorilor urbanistici și schimbării de funcțiune a terenurilor din zona de studiu

METODOLOGIA FOLOSITĂ

PERIOADA : 01.04 – 15.04.2013

ORGANIZATOR : S.C. S.C. INDUSTRIAL MONTAJ S.A

BAZA LEGALĂ : Legea nr. 350/2001, art. 57 și 61

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII :

- str. Mihai Bravu nr. 342A, 342 B, 344 A
- str. Ștefan Greceanu nr. 11, bl. K8 – sediul D.G.D.U.
- www.ploiesti.ro (Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului)

DOCUMENTELE SUPUSE DEZBATERII/CONSULTĂRII :

- str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A - panou propunere
- sediul D.G.D.U. : memoriu de prezentare, planuri cu încadrarea în localitate situația existentă, propunere

IDENTIFICARE GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE :

- proprietarii de imobile din zona studiată



**DESCRIEREA
PROCESULUI DE
CONSTATARE**

PARTICIPANȚI :

- Au fost notificați șapte proprietari

ASPECTELE DISCUTATE : - O persoană a solicitat clarificări cu privire la motivul PUZ-ului

DESCRIERE : -

COMENTARIU : -

**REZULTATELE
CONSULTĂRII**

-

**CONCLUZII ȘI
RECOMANDĂRI**

-

CONCLUZIA FINALĂ

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare/aprobare a documentației tehnice de urbanism: **Plan Urbanistic Zonal : ” SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”**

ÎNTOCMIT : ing. Mihaela Carmencita Constantinescu

ANEXĂ RAPORT DE CONSULTARE

1. Documentele supuse consultării
2. Dovada înregistrării pe site-ul primăriei – printscreen



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

R A P O R T

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

Planul Urbanistic Zonal

**”SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ CU
SERVICII ID-S ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI ”** str. Mihai
Bravu nr. 342A, 342B, 344A, Ploiești

*Ca obiectiv secundar : construirea de noi obiective fără a desfășura activități cu
potential de poluare*

și :

AVIZ FAVORABIL (6 voturi)

PRESEDINTE,
George BOTEZ

SECRETAR,
Cristian GANEA

Data:

20.05.2013