

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI
INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ"
str. Lucernei nr.1, Ploiești

Beneficiar : MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Proiectant: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIEȘTI -
drd.arh.Andreea Aluchi

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 Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

Planul Urbanistic Zonal " **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ** ", str. Lucernei nr.1, Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda MUNICIPIULUI PLOIEȘTI 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.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară a municipiului Ploiești, teren în suprafață de 32546,00 mp (conform acte), 32535,00 mp (conform măsurători) în baza Contractului de schimb nr.3392/21.12.2012 și Extrasului de Carte funciară nr. 120860/03.01.2013.

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 N 19 ; Ip/Ppi

- folosința actuală a terenului : curți-construcții*
- destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale : I – zonă unități industriale; Ip- industrie poluantă*
- funcțiunea dominantă : întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nocive/nenocive, depozite*
- funcțiuni complementare : zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație , parcări publice*
- conform PUG și RLU imobilul se află situat în zonă de protecție cale ferată*
- suprafață teren solicitată pentru elaborare PUZ = 32546 mp (conform acte); 32535,00 mp (conform măsurători)*
- parcelă construibilă*

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

➤ P.O.T. : 50%; C.U.T. : 1,50

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

-terenul are acces direct la str. Lucernei și oferă posibilitatea de a beneficia de utilitățile existente în zonă

Utilizări permise: - activități industriale poluante, depozite industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcuri

Utilizări interzise: locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (150 mp) și front la stradă (8 m) pentru construcții înșiruite și suprafață minimă (200 mp) și front la stradă (12 m) pentru construcții izolate / cuplate

Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 509/21.05.2013.

OBIECTUL acestui PUZ este schimbarea destinației funcționale a terenului din zonă unități industriale în zonă rezidențială în vederea realizării unui cartier de locuințe sociale de către primăria municipiului Ploiești. De asemenea s – au avut în vedere amplasarea unui spațiu social/spațiu comercial, spațiu de platforme gospodărești, un punct termic.

În urma analizei documentației elaborate de către S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.PLOIEȘTI – drd.arh. Andreea Aluchi, prin Planul Urbanistic Zonal se propun:

➤ schimbarea destinației funcționale a terenului din zonă unități industriale în zonă rezidențială.

S teren conform măsurători = 32535,00 mp ; UTR N 19

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

L – zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, subzone :

- Lm – locuințe mici și locuințe colective
- CCr- căi de comunicație rutieră
- P – spații verzi (pentru recreere și protecție)

Indicatori de ocupare a terenului raportați la zona de locuințe și funcțiuni complementare :

- P.O.T. : 70 %
- C.U.T. : 1,4
- Regim maxim de înălțime : P+1

În cazul dezmembrărilor - indicatorii de ocupare a terenului pe fiecare lot:

- P.O.T. : 86 %
- C.U.T. : 1,72
- Regim maxim de înălțime : P+1

În ședința din data de 21.01.2013 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal – **”SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”**, str. Lucernei nr.1, Ploiești și s - a emis avizul favorabil nr. 001/ din 21.01.2013 al comisiei, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 001/21.01.2013.

În perioada 11.12 – 25.12.2013 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.

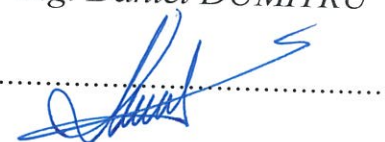
În data de 21.02.2014 a fost depus un memoriu prin care locuitorii din vecinătatea Planului Urbanistic Zonal menționează că nu sunt de acord cu construirea cartierului de locuințe sociale. S-a transmis această adresă la Direcția Tehnic Investiții care a trimis o adresă d-lui Ciorăneanu Nicolae Ovidiu în care a fost menționat faptul că notificarea nu a fost depusă în termenul legal dar și că nu s-au regăsit în conținutul memoriului motive întemeiate pentru refuzul realizării investiției. Deoarece persoanele care au întocmit memoriul nu au clarificat motivele dezacordului față de intenția municipalității de a construi cartierul, Direcția Tehnic Investiții a solicitat Direcției Generale de Dezvoltare Urbană să se reintroducă în analiza comisiei nr. 4, Planul Urbanistic Zonal.

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic Zonal **"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ"**, str. Lucernei nr.1, Ploiești, întocmit de S.C. ARHIZANE PLAN S.RL.PLOIEȘTI – drd.arh. Andreea Aluchi .

DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ,
p.ARHITECT ȘEF,
ing.Rita Marcela NEAGU



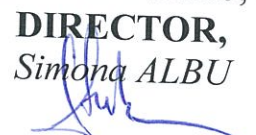
p. DIRECTOR A.D.J.,
ing. Daniel DUMITRU



Întocmit,
ing.Mihaela Carmencita Constantinescu



VIZAT ,
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
DIRECTOR,
Simona ALBU





EXPUNERE DE MOTIVE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI
INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ"**

str. Lucernei nr.1, Ploiești

Beneficiar : MUNICIPIUL PLOIEȘTI

**Proiectant: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIEȘTI -
drd.arh.Andreea Aluchi**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului: Plan Urbanistic Zonal – " **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ** ", str. Lucernei nr.1, Ploiești, întocmit de S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.PLOIEȘTI – drd.arh. Andreea Aluchi .

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, 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 DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ** ", str. Lucernei nr.1, Ploiești, la solicitarea MUNICIPIULUI PLOIEȘTI .

PRIMAR,

Julian BĂDESCU

COMISIA DE URBANISM,

George BOTEZ

Cristian GANEA

Adrian LUPU

Răzvan URSU

Paulica DRĂGUȘIN

Radu SOCOLEANU

Data: 06.06.2014.



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



A V I Z

Nr. 001 DIN 21.01.2014

LUCRAREA : PLAN URBANISTIC ZONAL
" SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE
ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ "

AMPLASAMENT : str. Lucernei nr. 1, Ploiești
INIȚIATOR : **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**
ELABORATOR : **S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIEȘTI –**
drd.arh. Andreea Aluchi

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

Prin documentația de urbanism se propun următoarele :
Schimbarea destinației unui teren din zonă unități industriale în zonă rezidențială.

S teren conform măsurători = 32535,00 mp

UTR N 19

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

L – zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, subzone :

- *Lm – locuințe mici și locuințe colective*
- *CCr- căi de comunicație rutieră*
- *P – spații verzi (pentru recreere si protectie)*

Indicatori de ocupare a terenului raportați la zona de locuințe și funcțiuni complementare :

- *P.O.T. : 70 %*
- *C.U.T. : 1,4*
- *Regim maxim de înălțime : P+1*

În cazul dezmembrărilor - indicatorii de ocupare a terenului pe fiecare lot:

- *P.O.T. : 86 %*
- *C.U.T. : 1,72*
- *Regim maxim de înălțime : P+1*



Se va realiza un cartier de locuințe sociale de către ~~primăria municipiului~~ Ploiești. De asemenea s – au avut în vedere amplasarea unui spațiu social/spațiu comercial, spațiu de platforme gospodărești, un punct termic.

În urma ședinței din data de 21.01.2014 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru această documentație tehnică de urbanism s-a acordat: **AVIZ FAVORABIL**.

În perioada 11.12.2013 – 25.12.2013 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 :

AVIZ FAVORABIL

pentru

Planului Urbanistic Zonal

**” SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE
ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”**

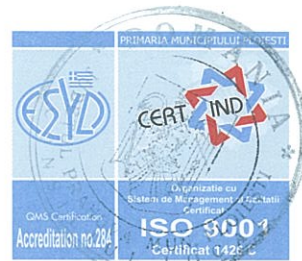
În baza prezentului aviz se va elabora documentația de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobare **PLAN URBANISTIC ZONAL ” SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ ”**

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

**ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Daniel DUMITRU**



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



Aviz C.T.A.T.U. nr.001
21.01.2014

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L.Ploiești nr.138/2012

AVIZ
Nr. 001 DIN 21.01.2014

LUCRAREA : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ
REZIDENȚIALĂ "
AMPLASAMENT : **str. Lucernei nr. 1, Ploiești**
INIȚIATOR : **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**
ELABORATOR : **S.C. ARHIZANE PLAN SRL.PLOIEȘTI - arh. Andreea Aluchi**

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) *piese scrise :* *memoriu justificativ, regulament local de urbanism*
- b) *piese desenate :* *5 planșe*
- c) *alte documente :*
 - a. *Certificat de urbanism : nr. 509 / 21.05.2013;*
 - b. *Acte de proprietate : teren 32546,00 mp (conform acte), 32535,00 mp (conform masuratori conform Contractului de schimb nr. 3392/21.12.2012 și Extrasului de Carte funciară nr 120860/03.01.2013.*
 - c. *Avize solicitate prin Certificat de urbanism : alimentare cu apa – nr. 369/28.10.2013; alimentare c energie electrică –acord principiu nr.15892/14.11.2013; alimentare cu gaze natura nr.22642/08.11.2013; telefonizare nr.100/05/02/02/01/03/1214/22.10.2013; Serviciul rutier Ploiești acord nr.275650/13.11.2013;Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 1343/10.12.2013; S.N.C.F.R.-"CREIR CF" București nr.R2/14/385/12.11.2013; Agenția pentru Protecția Mediului Ploiești adr. nr.11184/06.11.2013/15.11.2013; Direcția de Sănătate Publică notificare nr.382/18.11.2013*
 - d. *Taxă -aviz C.T.A.T.U. :-*
-taxă RUR - Ordin de plata : nr. 246/ 12.12.2013
 - e. *Alte documente :*

Reglementări stabilite prin P.U.G. :

UTR N 19 ; Ip/ Ppi

Conform PUG și RLU imobilul se află situat în zonă de protecție cale ferată

-suprafață teren = 32546,00 mp; 32535,00 (din măsurători)

-parcelă construibilă

-folosința actuală a terenului : curți-construcții

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale : I – zona unități industriale; Ip- industrie poluantă

-funcțiunea dominantă : întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii nocive/nenocive, depozite

-funcțiuni complementare : zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație , parcări publice

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

➤ P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,5

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

-terenul are acces direct la str. Lucernei și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă

Utilizări permise: - activități industriale poluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcări

Utilizări interzise: locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (150 mp) și front la stradă (8 m) pentru construcții înșiruite și suprafață minimă (200 mp) și front la stradă (12 m) pentru construcții izolate / cuplate

În urma analizei documentației elaborată de către S.C. ARHIZANE PLAN SRL.PLOIEȘTI - arh. Andreea Aluchi se propune :

Schimbarea destinației funcționale a terenului din zonă unități industriale în zonă rezidențială.
UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

L – zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, subzone :

- Lm – locuințe mici și locuințe colective
- CCr- căi de comunicație rutieră
- P – spații verzi (pentru recreere și protecție)

Indicatori de ocupare a terenului raportați la zona de locuințe și funcțiuni complementare :

- P.O.T. : 70 %
- C.U.T. : 1,4
- Regim maxim de înălțime : P+1

În cazul dezmembrărilor - indicatorii de ocupare a terenului pe fiecare lot :

- P.O.T. : 86 %
- C.U.T. : 1,72
- Regim maxim de înălțime : P+1

Se va realiza un cartier de locuințe sociale de către primăria municipiului Ploiești. De asemenea s – au avut în vedere amplasarea unui spațiu social/spațiu comercial, spațiu de platforme gospodărești, un punct termic.

În urma analizei, în ședința din data de 21.01.2014, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru

Plan Urbanistic Zonal

"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ "

Având :

"9"	-voturi „ pentru ”
" "	- voturi „ împotriva ”
" "	- abțineri
" "	- absențe

Menționăm faptul ca proiectantul și beneficiarul documentației răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată pentru avizare.

PREȘEDINTE,

Julian BADESCU



p. ARHITECT ȘEF,

ing. Rita Marcela NEAGU

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ,

ing. Daniel DUMITRU

R A P O R T

Planul Urbanistic Zonal

Şi :

AUT RAVORARI

PREȘEDINTE,
George BOTEZ

SECRETAR,
Cristian GANEA

Data

06.06.2014