



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru „MODIFICARE ALINIAMENT ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx - subzonă construcții complexe”

obiectiv secundar: schimbare destinație construcții existente

Ploiești, str. Văleni nr. 146A

Beneficiar: **S.C. PRESALY SERV S.R.L.**
Proiectant: **CITY PLANNING STRATEGIES – dr.arh.urb.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 Legii nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat documentația Planul Urbanistic Zonal pentru modificare aliniament și atribuire indicatori urbanistici (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx - subzonă construcții complexe, având ca obiectiv secundar schimbarea destinației construcțiilor existente.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. PRESALY SERV S.R.L., 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 cu modificările și completările ulterioare.

Terenul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se află în intravilan și este proprietate particulară a S.C. PRESALY SERV S.R.L. conform contract vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2881/2006, având suprafața totală de 2.843,00 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.209/1999 și nr.382/2009 reglementările urbanistice sunt:

a) U.T.R. de referință (zona și funcțiune, utilizări permise și interzise, suprafața teren):

- UTR- N16a; ISi ; ; POT = - ; CUT = - ;
- suprafata teren = 2.843,00 mp

- retragere minima obligatorie fata de axul strazii Valeni – 19 m
- se va asigura accesul auto si pietonal din str. Valeni ;
- nr. de parcaje necesar conform HGR 525/1996 ;
- terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- utilizari permise: servicii profesionale, sociale si profesionale, comerț, turism; parcare publice si aferente functiunilor admise;
- utilizari interzise : unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante; amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public.



Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 172 / 04.03.2016.

Prin PLANUL URBANISTIC Zonal se propun:

I. Condiții de construibilitate a parcelelor:

- parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă condițiile de construibilitate prevazute in prezentul regulament.

II. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

- Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
 - (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
 - (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- **Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarea zona - subzona:**

IScx – Zonă pentru institutii si servicii de interes general – subzona constructii complexe

III. Prescripții specifice pe zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

IScx – Zonă pentru institutii si servicii de interes general – subzona constructii complexe

Generalitati: Caracterul zonei

Regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal în vederea modificarii aliniamentului si pentru atribuire de indicatori urbanistici din mun. Ploiesti str. Valeni nr. 146A se aplica teritoriului delimitat cu linie verde intrerupta in planul U2_Reglementari propuse care face parte integranta din prezentul regulament.

Prevederile prezentului regulament stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire pentru parcela situată în limita de studiu.



Funcțiunea dominantă a zonei este pentru institutii si servicii de interes general – subzona constructii complexe.

Funcțiunile complementare admise sunt următoarele:

- activități productive nepoluante; cai de circulație pietonală; spații verzi și scuaruri.

1. Utilizări functionale

Utilizări admise

Servicii profesionale și sociale; Comerț, turism; Parcări publice aferente funcțiunilor admise.

Utilizări admise cu condiționări

Oricare din funcțiunile admise cu condiția obținerii avizului CNCFR în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Utilizări interzise

Unități economice poluante;

Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;

Amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

2. Conditii de amplasare. Echiparea si conformarea cladirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Forma parcelei, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni minime, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

Se consideră construibilă parcela care îndeplinește următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a parcelei (S_p) 1000,00 mp;
- adâncimea minimă a parcelei (A) de 30,00 m;
- lungimea aliniamentului parcelei (L_a) minimă de 20,00m

În cazul în care se dorește subdivizarea parcellarului existent se vor respecta conditionarile de mai sus în mod obligatoriu.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform plansei U2_Reglementari propuse vizată spre neschimbare, cu condiția asigurării retragerii obligatorii de 9 m din axul str. Văleni.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform plansei U2_Reglementari propuse vizată spre neschimbare, cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului;
- se va respecta edificabilul marcat pe plansa U2;
- se vor respecta prevederile codului civil privind servitutile de vedere.



Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;

Distanța se poate reduce la 1/3, dacă nu sunt accese în clădire sau/si dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente ce necesită lumina naturală pe fațadele orientate către clădirea învecinată.

Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de 5,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct pe sens unic, sau de 7,0 metri lățime pe dublu sens;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau pe bază de contract în cazul locurilor de parcare amenajate pe domeniul public;

Se vor asigura locurile minime de parcare corespunzătoare funcțiunilor conform pct. 5.3 din anexa 5 – HGR 525/1996 (pentru inițiator s-au aprobat 14 locuri de parcare)

Suprafetele de tip platforma aferente încărcării/descărcării vor fi prevăzute înspre circulațiile publice cu un element de protecție vizuală (zid, panou, plantă compactă cu frunziș perisistent) cu o înălțime minimă de 3,6 m și cu o lungime egală cu cea a platformei.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter, corespunzător unui nivel de hală industrială Hmax streasina 5,50m, Hmax coama 7,00m

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

Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple;

Fațadele posterioare și laterale se vor trata arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice;

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv;

Se interzice realizarea de camine de apa sau canal pe trotuar, în afara perimetrului parcelei. Acestea se vor amplasa în limita incintei, la o distanță de maxim 1,0 m de împrejmuirea la strada;

Contoarele sau alte echipamente de măsurare individuala a consumurilor de utilitati publice se vor amplasa la limita aliniamentului, în planul împrejurii, în firide sau nise special amenajate, astfel încât să fie accesibile citirii din domeniul public. Excepțiile sunt determinate de reglementari cu caracter special al operatorilor/administratorilor de utilitati, reglementari aprobate conform legii.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Se va asigura minim 5% din suprafața terenului ca spațiu verde conform pct. 6.2 din anexa 6 – HGR 525/1996;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri;

Înălțimea acestora se calculează pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.

3. Posibilitati maxime de ocupare si de utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

$$P.O.T. \text{ maxim} = 70\%$$

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

$$CUT \text{ maxim} = 1,5 \text{ mp. ADC} / \text{mp. teren}$$

Valorile indicilor urbanistici se aplică suprafeței de teren după formulele:

$$POT = (Ac/St) \times 100 (\%)$$

$$CUT = ACD/St$$

unde: St – suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cartea funciară și cadastru)

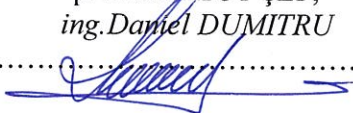
În ședința din data de 11.08.2016 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a analizat documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „MODIFICARE ALINIAMENT ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx - subzonă construcții complexe”, având ca obiectiv secundar: schimbare destinație construcții existente, în Ploiești, str.Văleni nr.146A, care a fost avizată favorabil (Aviz C.T.A.T.U. nr.049/11.08.2016).

În perioada 16.05 – 30.05.2016 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

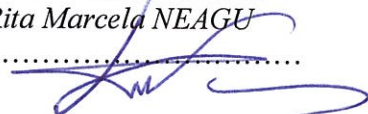
Avizul C.T.A.T.U. nr.049/11.08.2016 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.014/11.08.2016.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „MODIFICARE ALINIAMENT ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx - subzonă construcții complexe”, având ca obiectiv secundar: schimbare destinație construcții existente, în Ploiești, str.Văleni nr.146A, cu respectarea Avizului nr.014/11.08.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești.

p. ARHITECT ȘEF,
ing. Daniel DUMITRU

.....


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

.....


VIZAT,
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE,
CONTRACTE
DIRECTOR,
Mihaela ZAHARIA

.....


INTOCMIT,
Daniel DUMITRU

.....




EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea

PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru „MODIFICARE ALINIAMENT ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx - subzonă construcții complexe”

obiectiv secundar: schimbare destinație construcții existente

Ploiești, str.Văleni nr.146A

Beneficiar: **S.C. PRESALY SERV S.R.L.**
Proiectant : **CITY PLANNING STRATEGIES – dr.arh.urb.Simona MUNTEANU**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentația Planul Urbanistic Zonal pentru modificare aliniament și atribuire indicatori urbanistici (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx - subzonă construcții complexe, având ca obiectiv secundar schimbarea destinației construcțiilor existente, în Ploiești, str.Văleni nr.146A.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. PRESALY SERV S.R.L., 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 cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, proiectantul detaliază prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr.209 din 10.12.1999 și nr.382/2009 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** pentru „MODIFICARE ALINIAMENT ȘI ATRIBUIRE

INDICATORI URBANISTICI (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx - subzonă construcții complexe”, având ca obiectiv secundar: schimbare destinație construcții existente, în Ploiești, str.Văleni nr.146A, întocmit de CITY PLANNING STRATEGIES – dr.arh.urb.Simona MUNTEANU.



PRIMAR,

Florin Adrian DOBRE

COMISIA DE SPECIALITATE NR.4

George BOTEZ

Ștefan DĂNESCU

Răzvan URSU

Marius MATEESCU

Sorin VĂDUVA

Iulian BOLOCAN

Eduard TUDOR

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

PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru „MODIFICARE ALINIAMENT ȘI
ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI (în cadrul zonei IS - zonă pentru instituții și
servicii de interes general) și modificare din ISi - subzonă unități de învățământ în IScx -
subzonă construcții complexe”

obiectiv secundar: schimbare destinație construcții existente

Ploiești, str. Văleni nr.146A

Beneficiar:

S.C. PRESALY SERV S.R.L.

Proiectant :

CITY PLANNING STRATEGIES – dr.arh.urb.Simona MUNTEANU

AVIZ FAVORABIL

PRESEDINTE,

Răzvan URSU

SECRETAR,

Iulian BOLOCAN

Data:

7.10.2016