

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBA
PRIMAR,

Adrian Florin DOBRE



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„ STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO PENTRU UZ INTERN SI CONSTRUIRE CLĂDIRE
MULTIFUNCTIONALA”
Str. Pompelor, nr.8, Ploiesti

Beneficiar : S.C. TRANSPECO LOGISTICS&DISTRIBUTION S.A.
Proiectant : S.C. BIG STUDIO ARH DESIGN S.R.L. - arh.Bogdan
GEORGESCU

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 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, a Legilor nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 și a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul Planului Urbanistic Zonal „ **STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PENTRU UZ INTERN SI CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCTIONALA”**, Str. Pompelor, nr.8, Ploiesti.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la initiativa S.C. TRANSPECO LOGISTICS&DISTRIBUTION 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 cu modificările si completările ulterioare si cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este proprietate particulară conform contract de vanzare cumparare: nr.254/11.06.2009, avand suprafata de 9829 mp (conform masuratori), respectiv 14129 mp (conform acte) (conform planurilor vizate de O.C.P.I.).

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.209/1999 reglementarile sunt:
UTR – E15/IS, POT = -; CUT= -.

- suprafata teren: 9829 mp(conform masuratori), respectiv 14129 mp (conform acte);
- parcela construibilă;

* Parcelele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu lătimea parcelei.
- regim mixt de inaltime;
 - retragere minima obligatorie de 9,5 m din axul str. Pompelor;

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
- distanta intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 ml, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014); în cazul în care această condiție nu poate fi respectată, se va întocmi (obligatoriu) un **STUDIU DE ÎNSORIRE** care va fi analizat la faza de Autorizație de Construire, în funcție de amplasamentul propus, pentru noua construcție;
- nr. de parcaje necesar: conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- terenul are acces din strada Pompelor si posibilitatea racordării la utilitățile în zona.

Utilizări permise: locuințe, instituții publice, servicii sociale si profesionale, comerț, activități nepoluante, comerț, parcuri publice aferente funcțiilor admise.

Utilizări interzise: orice unități economice poluante si care generează trafic intens, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă front la strada (conf. Art. 30 din R.G.U.).

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.1145 /07.10.2016.

Prin PLANUL URBANISTIC ZONAL se propun :

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile R.G.U. pentru zone de teren ce vor primi noi destinații.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea P.U.Z. sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările si completările ulterioare.

IS - UNITATI INSTITUTII SI SERVICII

UTILIZĂRI ADMISE: sediu de firmă, showroom cu vânzare, stație distribuție carburanți, splatorie auto, depozitare, ateliere reparatii auto , spații verzi amenajate, drumuri de incintă, parcaje, firme luminoase si bannere publicitare.

UTILIZĂRI INTERZISE: locuințe individuale

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: nu se permite divizarea parcelei actuale

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Aliniamentul se va retrage la minim 17,5m din ax str. Pompelor
- Regimul de aliniere va fi la minim 19,5m din ax str. Pompelor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI: 2m pe laturi

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- clădirile vor respecta între ele minim ½ din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- P+2 - Hmax 14m, iar pentru instalații tehnologice nelimitat

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul în incinta va avea minim 7,0m lățime; se va asigura accesul auto pe cel puțin 2 laturi ale construcțiilor (pt. autovehicule de stingere a incendiilor)

SPAȚII DE PARCARE

- la Construcții administrative.- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați;
- la Construcțiile comerciale și de servicii un loc de parcare la 100 m² suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 75 m²

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi
- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 100m
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

ÎMPREJMUIRI

- gardurile vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 2,0 m pe laterale și posterior, împrejmuirea stradală putând avea maxim 1,8m, transparente cu maxim 0,6m soclu dublate de gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT max admis = 50%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT max admis = 1,5

În perioada 15.11.2016 – 29.11.2016 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.

Avizul C.T.A.T.U. nr.006/2017 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.005/2017.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PENTRU UZ INTERN ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCTIONALĂ”, Str. Pompelor, nr.8, Ploiești, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.005/2017.

ARHITECT ȘEF,
arh. Cristina HERTIA

[Signature]

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ

ing. Daniel DUMITRU

[Signature]

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

[Signature]

INTOCMIT,
Daniela Maria NEAGU

[Signature]

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„ STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO PENTRU UZ INTERN SI CONSTRUIRE CLĂDIRE
MULTIFUNCTIONALA”
Str. Pompelor, nr.8, Ploiesti



Beneficiar : S.C. TRANSPECO LOGISTICS&DISTRIBUTION S.A.
Proiectant : S.C. BIG STUDIO ARH DESIGN S.R.L. - arh.Bogdan
GEORGESCU

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului Planului Urbanistic Zonal „**STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PENTRU UZ INTERN SI CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCTIONALA”**, Str. Pompelor, nr.8, Ploiesti.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. TRANSPECO LOGISTICS&DISTRIBUTION 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 cu modificările și completările ulterioare.

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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic zonal.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic Zonal „**STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO PENTRU UZ INTERN SI CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCTIONALA”**, Str. Pompelor, nr.8, Ploiesti, întocmit de arh.Bogdan GEORGESCU.

PRIMAR
Adrian Florin DOBRE

COMISIA DE URBANISM,

Robert Ionut VÎSCAN
Iulian BOLOCAN
George Sorin Niculae BOTEZ
Marius Nicolae MATEESCU
Sorin VADUVA
Stefan DANESCU

Golceanu Claudia

**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
„ STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE
SPALATORIE AUTO PENTRU UZ INTERN SI CONSTRUIRE CLĂDIRE
MULTIFUNCTIONALA”
Str. Pompelor, nr.8, Ploiesti

*Aviz favorabil
+ voturi*

[Signature]
PRESEDINTE,
Robert Ionut VISCAN

[Signature]
SECRETAR,
Iulian BOLOCAN

Data: *7 iul. 2017*