

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și
servicii publice, unități depozitare, spații verzi” str.Rudului nr.262, Ploiești**

Beneficiar : S.C. ASTRA ROMÂNĂ S.A.

Proiectant : S.C. PROSOCO S.R.L. – arh.Victor Socoleanu

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 înregistrată la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană sub nr.300759/05.02.2008, s-a prezentat proiectul :

Plan Urbanistic Zonal „Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi” str.Rudului nr.262, Ploiești.

Proiectantul a elaborat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. ASTRA ROMÂNĂ 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 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 particulară a S.C. ASTRA ROMÂNĂ S.A. conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M03 nr.2514/1995 și nr.2515/1995, având suprafața de 204.000,00mp

•Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.209/1999 destinația terenului situat în UTR V 9 și UTR V 10 este :

- **I – zona unităților industriale**
 - Inex – industrie nepoluantă-extindere
 - It – unități transporturi
 - funcțiunea dominantă : zonă pentru unități industriale compusă din întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nocive/nenocive, depozite, etc.
 - funcțiuni complementare : zone verzi de protecție; servicii complexe; căi de circulație, parcuri publice
- **IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general**
 - ISr – construcții complexe cu restricție
 - funcțiunea dominantă : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit) ;
 - funcțiuni complementare : activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.
- **P – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele protecție**

- Ppr – perdele de protecție
 - funcțiunea dominantă : spații verzi (parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție ; zone de agrement, reamenajări urbane)
 - funcțiuni complementare : construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice (chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)
- CC – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - CCR – construcții aferente circulației rutiere
 - Regim de aliniere $\geq 14,00 - 19,00$ ml față de axul prelungirii str.Libertății
 - Număr de parcaje – conform P.U.Z.
 - Regim de înălțime – mixt
 - P.O.T. 20% (UTR V 9) și 80% (UTR V 10)
 - C.U.T. 1 (UTR V 9) și 2,5 (UTR V 10)
 - Parțial terenul este inclus în zona studiată prin P.U.Z. « Gara de Sud – Gara de Vest » (documentație în curs de aprobare) și va avea destinația :
 - A2 – zonă activități productive :
 - P.O.T. 50% ;
 - C.U.T. = $4,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, respectiv $14,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - Regim de înălțime = 9m, respectiv 28m(P+8) ;
 - Regim de construire : Izolat
 - V4b – zonă spații plantate
 - Prin P.U.G. pe acest teren sunt prevăzute a se realiza două artere de circulație :
 - una pe direcția nord – sud : care face legătura între prelungirea str.Libertății și str.Tribunei ;
 - una pe direcția est – vest : care este o prelungire a str.Tribunei până la intersecția cu prelungirea str.Libertății ;

Aceste artere au fost preluate și în P.U.Z.-ul « Gara de Sud – Gara de Vest » la intersecția dintre prelungirea str.Libertății cu artera sud-nord fiind propus un punct de reper cu valențe de dominantă de înălțime caracterizat de următorii indicatori urbanistici : P.O.T. – 50% ; C.U.T. - $14,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$; Regim de înălțime – 28,00m(P+8) ; Regim de construire – Izolat.

IMPORTANT : P.U.G. și P.U.Z. « Gara de Sud – Gara de Vest » prevăd realizarea prelungirii str.Libertății și str.Depoului, drept pentru care parte din teren situat la limita de sud a amplasamentului va fi supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

- Utilizări permise :
 - « I » : activități industriale nepoluante; depozite și anexe industriale ; servicii pentru activități industriale ; spații verzi, plantații de protecție ; circulații, parcuri.
 - « IS » : locuințe în bloc cu regim mixt de înălțime ; servicii profesionale, sociale și personale ; comerț ; turism ; parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.
 - « P » : amenajări de parcuri și scuaruri ; amenajări pentru sport, recreere,

odihnă, promenadă, inclusiv dotări aferente ; plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor majore ;

- « CC » : construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere, rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public, parcaje publice, unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale, orice construcții sau amenajări adiacente căilor de circulație și în zona de protecție a acestora, care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială, cu avizul organelor specializate ale administrației publice

• Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1377 din 16.07.2007

OBIECTUL acestui P.U.Z. este :

• Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi” str.Rudului nr.262, Ploiești.

• În urma analizei documentației elaborată de către S.C. PROSOCO S.R.L. – arh.Victor Socoleanu constatăm :

✓ Propunerea dezvoltării următoarelor zone și subzone funcționale :

▪ L – zonă locuințe și funcțiuni complementare :

- Lm – individuale cu regim de înălțime P – P+2
- Lx – colective cu regim de înălțime P+3 – P+5
- LM – colective cu regim de înălțime P+7 – P+10

▪ IS – instituții și servicii publice

▪ I – unități industriale și depozite

- IMM – întreprinderi mici și mijlocii
- In - nepoluante

▪ CC – Căi de comunicație

- CCr – rutiere
- CCrT – unități transporturi

▪ P – zone verzi și agrement (minim 15% din suprafața totală)

✓ POT propus – între 40% și 80% în funcție de destinație și poziție în fronturi stradale

✓ CUT propus – între 1,2 și 10 în funcție de destinație și poziționări

✓ Regimul de aliniere propus este de 7,50 m variabil față de axele drumurilor interioare și de 15,00 m față de axul drumului dintre cele două gări ;

✓ Înălțimea maximă la cornișă – între 9,00 m și 45,00 m, în funcție de destinație și poziționări

✓ Beneficiarul a obținut următoarele avize :

- Energie electrică : 1313/01.08.2007
- Gaze naturale : 1490/07.08.2007
- Telefonie : 1362/06.08.2007
- Protecția mediului : 21/12.12.2007
- Conpet : 5833/28.08.2007
- Petrotrans : 3867/26.07.2008

400
În ședința din data de 19.02.2008 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Ploiești, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal „Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi” str.Rudului nr.262, Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 7 din data de 19.02.2008, prezentat în anexă

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic Zonal „Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi” str.Rudului nr.262, Ploiești întocmit de S.C. PROSOCO S.R.L. – arh. Victor Socoleanu.

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR,
LUMINIȚA GABORFI



ARHITECT ȘEF
ARH. SIMONA MUNTEANU





EXPUNERE DE MOTIVE

**privind Proiectul de Hotărâre referitor la aprobarea
Planului Urbanistic Zonal „Schimbare destinație funcțională din unități
industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi”
str.Rudului nr.262, Ploiești**

Beneficiar : S.C. ASTRA ROMÂNĂ S.R.L.

Proiectant : S.C. PROSOCO S.R.L. – arh.Victor Socoleanu

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană sub nr.300759/05.02.2008, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal „Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi” str.Rudului nr.262, Ploiești, întocmit de S.C. PROSOCO S.R.L. – arh.Victor Socoleanu.

Proiectantul a elaborat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. ASTRA ROMÂNĂ 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 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 Plan Urbanistic Zonal „Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi” str.Rudului nr.262, Ploiești, întocmit de S.C. PROSOCO S.R.L. – arh.Victor Socoleanu.

**PRIMAR
EMIL CALOTĂ**

COMISIA DE URBANISM

FLORIN SICOE
SORIN CHIVU
SIMONA SCHNELBACH
PAUL PALAȘ
GHEORGHE IOAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
CONSTITUITĂ CONFORM HOTĂRĂRII NR. 101
DIN 26.04.2007 A CONSILIULUI LOCAL PLOIEȘTI

AVIZ Nr. 7 DIN 19.02.2008

Lucrarea: *P.U.Z. „Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi”*

Amplasament: *str. Rudului nr.262*

Inițiator: *S.C. ASTRA ROMÂNĂ S.A.*

Elaborator: *S.C. PROSOCO S.R.L. – arh. Victor Socoleanu*

În urma analizei în ședința din data de 19 februarie 2008, Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului acordă :

AVIZ FAVORABIL

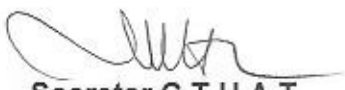
pentru

P.U.Z. „Schimbare destinație funcțională din unități industriale în locuințe, instituții și servicii publice, unități depozitare, spații verzi”

Cu condiția ca orice construcție să se realizeze după elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu

Având : 8 - voturi “pentru”
 0 - voturi “împotrivă”
 0 - abțineri
 1 - absențe

PREȘEDINTE,
EMIL CALOTĂ

ARHITECT ȘEF,
SIMONA MUNTEANU

Secretar C.T.U.A.T.,

Daniel Dumitru





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

**COMISIA PENTRU ORGANIZARE SI DEZVOLTARE URBANISTICA, REALIZAREA
LUCRARILOR PUBLICE, CIRCULATIE RUTIERA, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE SI DE ARHITECTURA**

R A P O R T

Comisia a luat in discutii proiectul de hotarare privind POZ, Schimbarea
destinatiei functionale din anvelope industriale in locuinte, institutii
si servicii publice, unitati de depozitare, spatii verzi. - Str. Pridelului
nr. 262, Ploiesti.

si a constatat:

emis aviz favorabil cu conditia respectării punctului de vedere
al CTUAT.

**PRESEDINTE,
Sicoe Florin**

**SECRETAR,
Palas Paul**

Data: 25.02.2008