

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

*„Modificare indicatori de urbanism pentru
Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”
Centura de Vest nr.23, Ploiești*

Beneficiar : S.C. KREMSMUELLER ROMANIA S.R.L.

Proiectant: *S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L. – arh.Simona VÂLCU*

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, s-a prezentat proiectul :

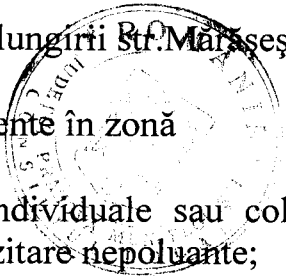
Plan Urbanistic Zonal “Modificare indicatori de urbanism pentru Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”, Centura de Vest nr.23, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. KREMSMUELLER ROMANIA 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.

Terenul care face obiectul acestei solicitari este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară a S.C. KREMSMUELLER ROMANIA S.R.L. în conformitate cu Contractele de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.1714/2008, 601/2008, 2916/2007, 3654/2008, 1351/2006, 1350/2006, 3842/2007, 2488/2008, 3348/2007, 3885/2007, 5402/2007, 2904/2007, având suprafața de 78.142,28mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 și P.U.Z. „Mărășești” aprobat prin H.C.L. nr.18/2008 destinația terenului situat în U.T.R. V 11 este :

- PV, CCRi, CCRc, TECOR, Teer, IScx/Lmx, IScxr – zonă parțial spații verzi, parțial zonă căi de comunicație, parțial zonă de instituții și servicii, locuințe cu regim mixt de înălțime și parțial zonă rețele tehnico-edilitare
- Conform PUG este instituită zonă de interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ
- Prin PUZ „Mărășești” este studiată zona din prelungirea str.Mărășești pe o adâncime de 200,00ml
- zonă valorică D, conform H.C.L. nr.316/2002
- P.O.T. :
 - conform PUG : 50%
 - conform PUZ : 60%
- C.U.T. :
 - conform PUG : 1,50
 - conform PUZ : 1,50 – 6,00

- 
- parcelă construibilă ;
 - retragere minimă obligatorie : 36,00ml din axul prelungirii Str.Mărașești
 - este interzis accesul din Centura de Vest
 - terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă
 - Utilizări permise :
 - zona instituții și servicii, locuințe individuale sau colective (grupate), activități productive și depozitare nepoluante;
 - rețele tehnico-edilitare, lucrări aferente rețelelor tehnico-edilitare, construcții aferente pasajelor denivelate, rețele de apă, canal, gaze, energie termică, electrică, telecomunicații, devierea și sistematizarea rețelelor;
 - spații verzi – adiacent cu prelungirea str.Mărașești
 - circulație carosabilă și pietonală
 - Utilizări interzise :
 - orice unități economice poluante și care generează trafic intens, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (500,00mp) și front la stradă mai îngust de 12,00ml pentru locuințe și sub 25,00ml pentru instituții și servicii
 - orice fel de construcții în zonele de protecție și de servitute a rețelelor tehnico-edilitare, prospectul străzilor, LEA, rețele gaze, apă-canal
 - orice altă funcțiune atât în zonele verzi existente, cât și cele prevăzute prin reglementări
 - Utilizări permise cu condiții :
 - oricare din funcțiunile permise, cu condiția asigurării zonelor de protecție rețele/căi de comunicație, conform normelor specifice, dar nu mai puțin de 50-150ml de-a lungul căilor de circulație magistrale

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1639 din 16.09.2008.

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie elaborarea unei documentații de urbanism necesară pentru modificarea indicatorilor urbanistici, cât și ridicarea interdicțiilor de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, în vederea realizării unei baze de producție.

În urma analizei documentației elaborată de către arh.Simona VÂLCU, constatăm următoarele propuneri :

- Zone și subzone funcționale :
 - M1 – IS - Ind - D : instituții și servicii, industrie și depozite nepoluante
 - utilizări admise :
 - instituții, servicii și echipamente publice
 - servicii manageriale, tehnice și profesionale
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale

- parcaje la sol
- industrie nepoluantă (în proporție de 10% din zona construibilă a terenului)
- depozitare pe platforme (în proporție de 10% din zona construibilă a terenului)
- construcții pentru echipamente edilitare (post trafa, rezervor GPL, punct termic sau centrală termică, puț forat apă, fosă ecologică)
- spații libere pietonale
- spații plantate – scuaruri
- utilizări admise cu condiționări
 - instituții și servicii publice municipale
 - servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații (releu infostructură)
- utilizări interzise
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei
 - activități productive poluante și cu risc tehnologic
 - construcții provizorii de orice natură
 - depozitare en-gros
 - platforme de precollectare a deșeurilor urbane
- condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul este minim de 2500,00mp, cu front la stradă de minim 30,00ml
 - în cazul construcțiilor industriale dispuse izolat terenul este minim 5000,00mp, cu front la stradă de minim 100,00ml
 - retrageri :
 - minim 50,00ml de la marginea îmbrăcămînții asfaltice Centura de Vest (conf.aviz C.N.A.D.N. România)
 - minim 36,00 ml din ax prelungirea str.Mărășești
 - minim 5,00ml din axul drumului ce se va moderniza
 - minim 3,00ml față de limitele laterale
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,50ml lățime
- Înălțimea maximă a construcțiilor
 - Hmax cornișă – 12,00m
 - Hmax coamă – 15,00m
 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente
- Spații plantate :
 - Este obligatorie amenajarea plantațiilor de protecție perimetrale de minim 5,00m la separarea funcțiunilor industriale și de depozitare față de cea de locuințe



- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la 100,00mp
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime
- POT max – 70,00%
- CUT – 1,5 - 3
- M2 – Lb - IS : funcțiune mixtă cuprinzând locuințe de serviciu în blocuri cu regim mic de înălțime (D+P+2E+M), instituții și servicii
 - Utilizări admise
 - locuințe de serviciu cu regim mic de înălțime
 - birouri și spații administrative
 - spații pentru servicii la parter (spălătorie, curățătorie, comerț cu amănuntul, alimentație publică tip fast-food)
 - construcții pentru echipamente edilitare (post trafo, rezervor GPL, punct termic sau centrală termică, puț forat apă, fosă ecologică)
 - Utilizări admise cu condiționări
 - instituții și servicii publice municipale
 - servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații (releu infostructură)
 - servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale
 - utilizări interzise
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei
 - activități productive poluante și cu risc tehnologic
 - construcții provizorii de orice natură
 - depozitare en-gros
 - depozități de materiale re folosibile
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor
 - în cazul construcțiilor pentru locuințe colective înalte terenul este minim de 2500,00mp, cu front la stradă de minim 30,00ml
 - retrageri :
 - minim 50,00ml de la marginea îmbrăcămînții asfaltice Centura de Vest (conf.aviz C.N.A.D.N. România)
 - minim 30,00 ml față de aleea de acces și de limitele laterale
 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică
 - Înălțimea maximă a construcțiilor
 - Hmax – 15,00m
 - Spații plantate :



- Toate circulațiile vor avea adiacent bordurii spații verzi cu lățimea de minim 1,00m
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la 100,00mp
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime
- POT max – 70,00%
- CUT max – 3
- M3 – Ter - Pps : zona de rețele edilitare subterane și plantații de protecție și spații verzi
 - Utilizări admise :
 - Spații plantate, amenajări spații verzi
 - Rețele edilitare (conducente subterane și iluminat aerian)
 - Construcții subterane pentru instalații tehnico-edilitare se admit cu condiția ca suprafața acestora însumată, raportată la suprafața construită a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului plantat
 - Pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlți de iluminat, semnalizare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame ocazionale)
 - Utilizări permise cu condiții
 - Suporturile pentru reclame sunt permise în spații verzi de aliniament cu condiția să nu obtureze imagini de perspectivă sau a nu aduce prejudicii peisajului urban
 - Utilizări interzise
 - Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice specializate
 - Se interzic orice construcții cu alte destinații și orice construcții provizorii de orice natură
 - Dispunerea de panouri de afișaj
 - Comerț și orice alte servicii ce implică trafic intens și aprovizionare
- Ccrp : zona circulații rutiere, parări, circulații pietonale
 - Utilizări admise
 - Căi de comunicație rutieră și construcții aferente existente sau propuse
 - Parcaje publice
 - Platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
 - Trotuare, alei pentru ciclisti
 - Spații verzi
 - Refugii și treceri pentru pietoni

- Servicii compatibile funcţiunii de bază a zonei
- Reţele tehnico-edilitare
- Construcţii şi amenajări specifice funcţiunii
- Lucrări pentru protecţia împotriva poluării vizuale şi fonice; parapeti de protecţie, plantaţii de protecţie
- Utilizări admise cu condiţionări
 - Servicii compatibile funcţiunii de bază a zonei
 - Reţele tehnico-edilitare
- Interdicţii definitive
 - Se interzice amplasarea oricărei construcţii în zona de siguranţă a infrastructurii rutiere conform normelor
- Accesul se va realiza doar pe De existent – str.Mărăşeşti (conf.aviz C.N.A.D.N. România)
- Împrejmuirea se va realiza la minim 13,00ml faţă de ax DN 1 (conf.aviz C.N.A.D.N. România)

Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize şi acorduri :

- privind utilităţi urbane :
 - alimentarea cu apă, canalizare : nr.153/2009
 - alimentare cu energie electrică : FN/2009
 - alimentare cu gaze naturale : nr.1/0529/10.04.2009
 - alimentare cu energie termică : FN/31.03.2009
 - telefonie : nr.513/26.03.2009
- privind :
 - sănătatea populaţiei : nr.588/06.04.2009
 - protecţia mediului : nr.2517, 2829/10.04.2009
 - prevenirea şi stingerea incendiilor : 1203/05.05.2009
- altele :
 - Comisia Municipală ptr. Transport : nr.010146/05.05.2009
 - SC Conpet SA : nr.2173/30.03.2009
 - Poliţia Rutieră : 350408/07.05.2009
 - C.N.A.D.N. România : 48/12.05.2009

În şedinţa din data de 20.05.2009 a Comisiei Tehnice de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentaţia Planului Urbanistic Zonal “Modificare indicatori de urbanism pentru Dezvoltare bază de producţie SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”, Centura de Vest nr.23, Ploieşti şi a fost avizată favorabil conform avizului nr. 062 din data de 20.05.2009.

Supunem avizarii proiectul Planului Urbanistic Zonal “Modificare indicatori de urbanism pentru Dezvoltare bază de producţie SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”, Centura de Vest nr.23, Ploieşti, întocmit de arh.Simona Vâlcu.

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC

p. ARHITECT ŞEF
ing.Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR/ADJUNCT

.....

.....



Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori de urbanism pentru
Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL
Centura de Vest nr.23, Ploiești

Beneficiar : S.C. KREMSMUELLER ROMANIA S.R.L.

Proiectant: *S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L. – arh.Simona VÂLCU*

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal “Modificare indicatori de urbanism pentru Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”, Centura de Vest nr.23, Ploiești, întocmit de arh.Simona Vâlcu.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. KREMSMUELLER ROMANIA 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, cât și cele stabilite prin PUZ „Mărășești” aprobat prin HCL nr.18/2008 respectand 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 “Modificare indicatori de urbanism pentru Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”, Centura de Vest nr.23, Ploiești, întocmit de arh.Simona Vâlcu, la solicitarea S.C. KREMSMUELLER ROMANIA S.R.L.

COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Mirela LIMBOȘEANU

Elisabeta POPOVICI

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Florin Lucian SICOIE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
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 :

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori de urbanism pentru
Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”
Centura de Vest nr.23, Ploiești

și :

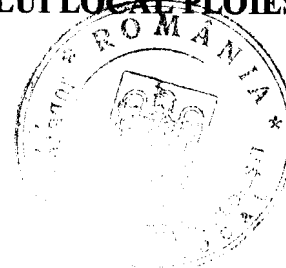
AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Carmen DUMITRU

SECRETAR,
Florin SICOIE

Data: 26.05.2015

AVIZ
Nr. 062 DIN 20.05.2009



LUCRAREA : ***Plan Urbanistic Zonal***
„Modificare indicatori de urbanism pentru Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”

AMPLASAMENT : *Centura de Vest nr.23*

INIȚIATOR : *S.C. KREMSMUELLER ROMANIA S.R.L.*

ELABORATOR : *S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L. – arh.Simona VÂLCU*

În urma analizei, în ședința din data de 20 mai 2009, Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL

pentru

Plan Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori de urbanism pentru Dezvoltare bază de producție SC KREMSMUELLER – ROMANIA SRL”

Cu următoarea condiție:

- la faza P.A.C. se va obține și avizul SC Transgaz SA

Având : 7 - voturi „*pentru*”
 0 - voturi „*împotrivă*”
 0 - abțineri
 2 - absențe

PREȘEDINTE,
Andrei VOLOSEVICI



p. ARHITECT ȘEF,

Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

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

Daniel Dumitru

UTRV11

POT = 50%; CUT=1.5
conf. PUG

POT = 60%; CUT=1.5-6
conf. PUG Marasesti

propuneri
PUZ SC KREMSMUELLER ROMANIA SRL

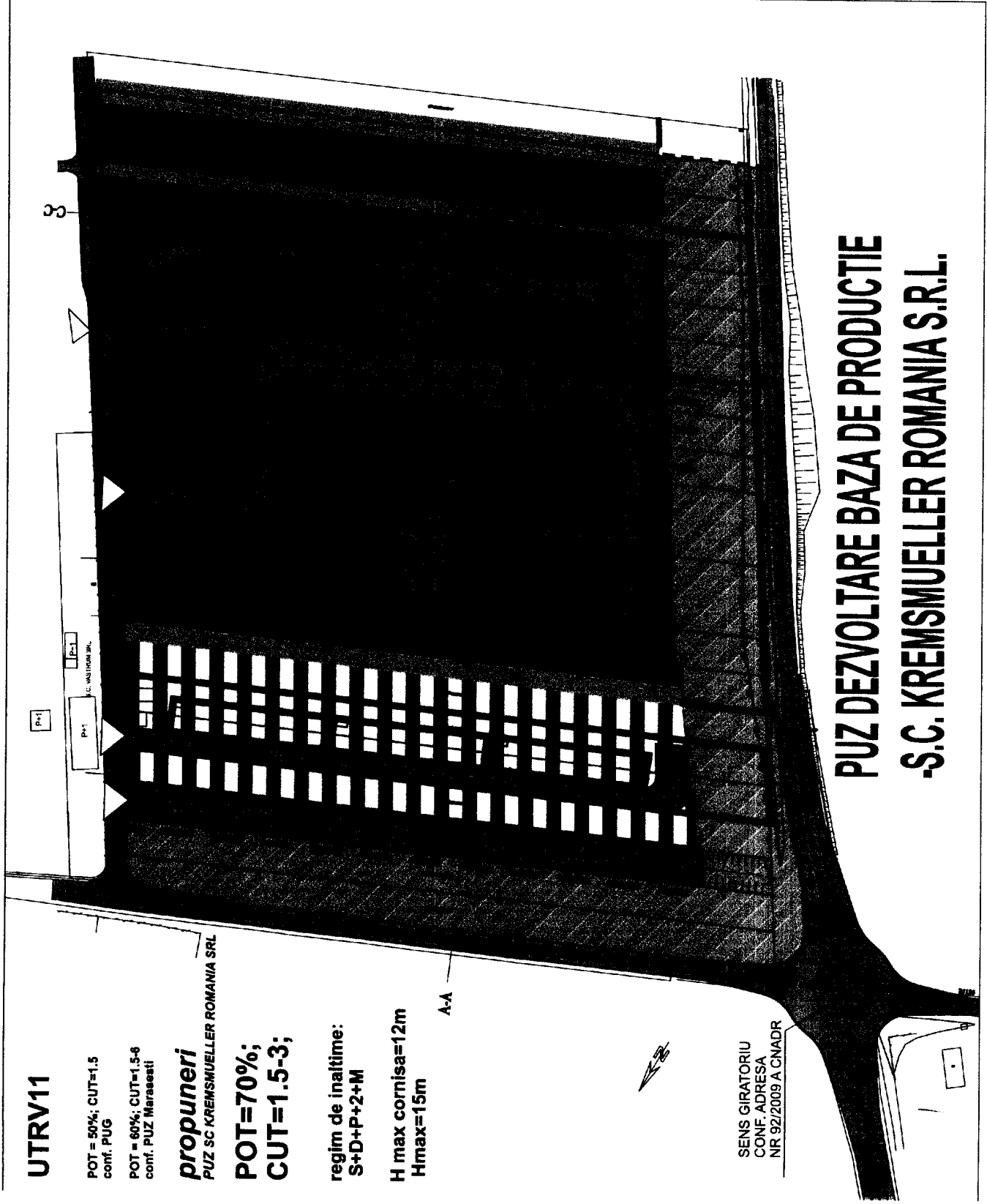
**POT=70%;
CUT=1.5-3;**

regim de inaltime:
S+D+P+2+M

H max cornisa=12m
Hmax=15m

A-A

SENS GIRATORIU
CONF. ADRESA
NR 92/2009 A CNADR



REGULAMENT
LOCAL DE
URBANISM

6

SCARA : 1/1000

--- ZONA STUDIATA IN PUZ
LIMITA PARCELEI CE A GENERAT PUZ
regim de aliniere

ZONIFICARE FUNCTIONALA

--- ZONA MIXTA 1 = LOCUINTE PROFESIONALE
SI SERVICII

--- ZONA MIXTA 2 = INSTITUTII, SERVICII,
INDUSTRIE SI DEPOZITARE

--- ZONA MIXTA 3 = PLANTATII DE PROTECTIE
SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE

--- ZONA CAI RUTIERE, PIETONALE,
PARCAJE SI PLATFORME

--- ZONA VERDE

POT = 70%, CUT=3,
S+D+P+2+M;
Hcornisa max=12m;

ACCESE AUTO SI PIETONALE

proiectant
S.C. INOVIA PROIECT SRL
J23025/15/18.09.2008
CUI R 24452011
str. Banesti, nr.20, Ploiesti

si B.I.A. nr. 9
Arh. Simona Gabriela Valciu
T.N.A. 241G
RUR: D, E, Fg, G5

BENEFICIAR:
S.C. KREMSMUELLER ROMANIA S.R.L.

amplasament: Ploiesti, str. Centura de Vest, nr.23
SEF PROIECT: ARH. SIMONA GABRIELA VALCIU
Proiectat de: Simona Gabriela Valciu, arh. Anca Ioana Pol
Desenat de: arh. Simona Gabriela Valciu,
stud. arh. George Marcuș Măa

titlu proiect: PUZ- DEZVOLTARE BAZA DE PRODUCTIE
SC. KREMSMUELLER ROMANIA S.R.L.

titlu planșă: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FAZA: PUZ DATA 04/2009 NR. PR: 12/2009