PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEŞTI Nr. înregistrare

**DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**

**”RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”**

**Ploieşti, Șoseaua Vestului nr. 26**

**Inițiatori**: S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL /

S**.**C. EUROPROIECT S.R.L.

**Proiectant** : S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. – arh. Bodgan Florin Georgescu

 Proiectul de hotărâre are caracter de urgență deoarece solicitându-se modificarea accesului din str. Deltei, documentația a fost supusă unei noi avizări în Comisia de circulație, intrând în prima ședință C.T.A.T.U. în data de 10.07.a.c., după care s-au întocmit avizul comisiei și al arhitectului șef și s-a redactat proiectul de hotărâre pentru a fi prezentat în comisia de specialitate a Consiliului Local Ploiești. De asemenea, în luna august va expira certificatul de urbanism.

##  Potrivit prevederilor Legii 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991, Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/ N / 2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal şi a cererii înregistrate la Primăria municipiului Ploieşti – Direcţia Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

 Plan Urbanistic Zonal ”**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”** Șos. Vestului nr. 26, Ploiești;

##  Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la inițiativa S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA S.R.L./S.C. EUROPROIECT S.R.L în concordanţă cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 2000 privind Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal și în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare și cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară a S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA S.R.L. conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 2186/21.12.2017 și extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 10762/07.02.2018.

* Reglementări stabilite prin P.U.G municipiul Ploiești, aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 și prelungit prin H.C.L.nr. 382/2009:

Conform PUG și RLU terenul se află parțial în zonă cu restricție de construire pe o rază de 50 m din centrul intersecției, până la rezolvarea intersecției și parțial în zonă de protecție sanitară, în vecinătatea limitei de proprietate cu Spitalul de Boli Infecțioase Movila.

Folosința actuală a terenului : curți – construcții

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale :

In – zona unităților industriale nepoluante

Utilizări permise:

 - activități industriale nepoluante; depozite și anexe industriale; servicii pentru activități industriale

Utilizări interzise:

 - locuințe și instituții publice; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art. 30 din R.G.U.

CCri – zonă căi de comunicație, cu restricții de construire pe o rază de 50 m din centrul intersecției

 Utilizări permise:

 - construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere, rețeaua de străzi din intravilan

 Utilizări interzise : orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente

 Ppr – zonă plantații de protecție, la limita zonei industriale

 Utilizări permise :

 -spații verzi, plantații de protecție

 Utilizări interzise :

 -orice altă funcțiune decât de plantații de protecție, până la schimbarea destinației zonei industriale

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. 553/2011 și nr.361/2012

UTR N 4 ; In, CCri, Ppr

* P.O.T. : 50 %
* C.U.T. : 1,5

 - suprafața teren 8371 mp din acte și 8374 din măsurători, parcelă construibilă;

- retragere minimă obligatorie de 22,50 – 32,50 m din axul Șos. Vestului și de 10,50 m din axul str. Deltei;

 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;

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

 - terenul are acces la Șoseaua Vestului și la str. Deltei și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;

 - împrejmuirile vor respecta art. 35 din R.G.U. – pentru funcțiunea dominantă – în conformitate cu profilul unității și cu necesitățile de securitate, respectând exigențele de estetică arhitecturală;

 - execuția de branșamente se va face cu condiția realizării căminelor de branșament și de racord în interiorul proprietății private, nu pe domeniul public.

 Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1069/28.08.2017.

OBIECTUL acestui PUZ îl constituieridicarea restricției de construire din intersecție și schimbarea destinației terenului în vederea edificării unui spațiu comercial.

Se propun:

**UTR N 4.1**

**IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII; ISr - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII CU RESTRICȚIE SANITARĂ**

* regim de construire = izolat;
* funcțiune predominantă : spații comerciale
* Hmax = pentru IS = 16,00 m; pentru ISr = 6 m ; regim maxim de înălțime pentru IS= P+2; pentru ISr = P
* P.O.T max.. : 50 %
* C.U.T.max. : 1,5
* retragerea minimă față de aliniament propus prin PUG la Șoseaua Vestului = 5 m

 la str. Deltei = 4m

* retrageri minime față de limite laterale la N – E = 5 m
* retrageri minime față de limitele posterioare la S – E = 3 m
* retrageri pe toate laturile în zona ISr = 3 m
* circulații și accesuri = accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Deltei și Șoseaua Vestului
* echipare tehnico – edilitară = în zonă există rețele edilitare necesare : apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică în apropiere

**Ppr – Spații verzi – Perdele de protecție**

* regim de construire = izolat;
* funcțiune predominantă = spații verzi cu rol de protecție
* Hmax = 6 m ; regim maxim de înălțime : P
* P.O.T max.. : 10 %
* C.U.T.max. : 0,10
* retragerea minimă față de aliniament față de Șoseaua Vestului = fiind permise doar totem, panou publicitar, cabină poartă, fără respectarea regimului de aliniere
* retrageri minime față de limite laterale și posterioare = fiind permise doar totem, panou publicitar, cabină poartă, fără respectarea regimului de aliniere
* circulații și accesuri = accesurile auto și pietonale se permit din Șos. Vestului prin zona Ppr

 echipare tehnico – edilitară = sunt permise rețele și dotări tehnico-edilitare

**CCR – Căi de comunicații rutieră**

* funcțiune predominantă = căi de comunicații rutiere
* Hmax = 3 m; regim maxim de înălțime : P
* retragerea minimă față de aliniament, retrageri minime față de limite laterale și posterioare = se vor respecta profilele străzilor;
* echipare tehnico – edilitară = sunt permise echipamentele și dotările aferente

 În ședința din data de 10.07.2018 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenjarea Teritoriului, s-a analizat documentația Plan Urbanistic Zonal ”**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”** Șos. Vestului nr. 26, Ploieștiși s - a emis avizul favorabil nr. 029 din 10.07.2018 al comisiei**,** fără condiții,aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 010/11.07.2018.

La faza de A.C. se vor obține avize de la I.S.U. și de la Direcția de Sănătate;

În perioada 19.10 – 02.11.2017 s-a desfăşurat procesul de informare şi consultare a populaţiei aferent acestei documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condiţiile legale, considerându-se că se poate iniţia procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploieşti.

Supunem aprobării proiectul Plan Urbanistic Zonal **”RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”** Șos. Vestului nr. 26, Ploiești, întocmit de S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. – arh. Bodgan Florin Georgescu

 **DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ,**

 **ARHITECT ȘEF**,

  arh.Cristina HERȚIA

 ……………………………

 **DIRECTOR ADJ.,**

 ing. Rita Marcela NEAGU

 ....…………………………

 **VIZAT ,**

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,**

**JURIDIC CONTENCIOS,ACHIZIȚII PUBLICE,CONTRACTE,**

**p. DIRECTOR EXECUTIV,**

Mihaela ZAHARIA

consilier juridic

 Întocmit,

ing.Mihaela Constantinescu