

## RAPORT DE SPECIALITATE

### la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

PUZ – pentru: „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Mihai Bravu nr. 231, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

Prin prezentul proiect se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare - PUZ – pentru : „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

Pentru construirea imobilului se are în vedere elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Din punct de vedere juridic, terenul este format din:

- cu nr.cad. 123561 format din teren în suprafața de 44 480 mp din acte și construcțiile C1, C2 și C3 , cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107302 / 04.07.2023. Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare, menționat mai sus, se notează la sarcini intabulare, drept de servitute de trecere pe un traseu de 246,50 mp din care 137,50 pe lotul 5 Dr. – nr.cad. 2053/5 și 109 mp pe lotul 2 – nr.cad. 2053/3 în favoarea S.C: Dragmanagement S.R.L. .

- cu nr.cad. 123564 format din teren în suprafață de 843 mp din acte și construcția C1 cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107303 / 04.07.2023.

- cu nr. cad. 123562 formată din teren în suprafață de 633 mp din acte și construcția C1, cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107304 / 04.07.2023.

- cu nr.cad. 123581 în suprafață de 1967 mp din acte, cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107301 / 04.07.2023.

- cu nr.cad. 145198 format din teren în suprafață de 28 968 mp din acte și

construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 96244 / 25.07.2022.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin CU nr. 751 / 18.08.2022, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

## **ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :**

### **A. SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Destinația terenului stabilită prin planurile urbanitice actuale: zonă industrială - industrie poluantă.

#### **Utilizări permise:**

- activități industriale poluante, depozite și anexe, servicii pentru activități industriale.

#### **Utilizări interzise:**

- locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front stradal conform art. 30 din RGU.

Conform P.U.G., zona se află în UTR E-3 – **Ip** , POT 60%, CUT 1,5 ( conform H.C.L.nr. 505/20.12.2017).

Suprafața totală a terenului este de 76891 mp.

Retragere minimă obligatorie de 26 m din axul pârâului Dâmbu și retragere minimă obligatorie de 19 m din axul străzii Mihai Bravu.

Nr. de parcaje necesar conform H.G.R. 525/1996.

Terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative și cu o înălțime de max.1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu, iar limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțime de max. 2 m.

NOTĂ – se vor alipi terenurile până la eliberarea certificatului de urbanism pentru construire.

### **B. SITUAȚIA PROPUȘĂ :**

Suprafață reglementată=76 981 mp din măsurători și face parte din UTR-E-3 - Ip.

Suprafața inclusă în cadrul studiului este de 146 000 mp.

Se propun următoarele zone funcționale:

- **IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.**
- **Lc – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE .**
- **CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE .**
  - **CCrp - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ - AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT.**
  - **CCF –SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ.**

### **IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.**

#### **Utilizări admise:**

- Instituții și servicii de interes general; unități comerciale de interes local; parcaje și rampe de acces; alei și platforme carosabile și pietonale; amenajări tehnico- edilitare; anexe tehnice; elemente și amenajări pentru reclamă și publicitate; spații verzi și plantații de protecție; împrejmuiri.

#### **Utilizări admise cu condiții:**

- Elemente de infrastructură tehnico edilitare necesare funcționării noilor investiții cu condiția neafectării mediului natural și a imaginii urbane a zonei.

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe , forme, dimensiuni):**

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții: suprafața minimă de teren este de 5 000 mp, cu un front la stradă de minimum 30,00m;

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de arterele majore de circulație:**

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni de servicii de interes general se vor amplasa retrase de la aliniament astfel:
- față de aliniamentul străzii Mihai Bravu cu 15,0 m, astfel încât să fie o retragere de minim 25,0 m din axul străzii Mihai Bravu.
- față de aliniamentul străzii Apelor cu 15,0 m, astfel încât să fie menținută o retragere de minim 25,0 m din axul străzii Apelor.

A se vedea planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale astfel :

- cu cel puțin 20,0 m față de limita de vest- (pe zona de retail park) ;
- cu cel puțin 5,0 m, față de limita de nord-vest (pe lungimea de 76 m) ;
- cu cel puțin 11,50 m față de limita de est- (pe lungimea de 135 m- teren REMAT HOLDING);
- cu cel puțin 17,50 m față de limita sud-est;

A se vedea limita edificabilului - planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice;

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

#### **Circulații și accese:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 7,0 m pe fiecare parcelă;

#### **Staționarea autovehiculelor:**

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parări având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996 .
- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități;

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de P+1.
- H maxim cornișă = 9,50m; H maxim coamă = 12,50m; H maxim atic = 10,50m;

#### **Condiții de echipare edilitară:**

- racordarea se va face la rețelele edilitare existente în zonă, branșamentele la diversele rețele tehnico edilitare se recomandă a fi amplasate în subteran;

#### **Spații plantate:**

- în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (HGR 525/1996- anexa nr. 6) se va menține o suprafață destinată spațiilor verzi ce va ocupa

10% din suprafața destinată zonei de instituții și servicii.

**Împrejmuire:**

- împrejmuirile pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorative, cu o înălțime de maximum 2.00m și vor fi transparente; — —

**Procentul maxim de ocupare a terenului – POT=50%;**

**Coeficientul maxim de utilizare a terenului – CUT=1,5;**

**Lc – ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE**

**Utilizări admise:**

- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri; căi de acces carosabile și pietonale; parcaje subterane; rampe de acces la subsoluri; copertine; chioscuri pentru odihnă; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; amenajări destinate practicării sportului în aer liber; împrejmuiți; elemente de infrastructura tehnico edilitare aferente locuințelor;

**Utilizări admise cu condiții:**

- Se permite amenajarea unor spații destinate serviciilor la parterul blocurilor de locuințe cu condiția ca acestea să nu genereze un trafic intens sau elemente care să influențeze negativ funcțiunea de locuire.(mirosuri puternice, zgomot , praf)

**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe , forme, dimensiuni):**

- în cadrul prezentei documentații urbanistice, întreaga suprafață de teren inclusă în această zonă funcțională a fost tratată în mod unitar, ca o singură parcelă. Forma, suprafața și dimensiunile.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni de locuire colectivă se vor amplasa retrase de la aliniamentul noilor artere de circulație propuse cu minimum 3.00 m.

A se vedea planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice.

**Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei:**

- Pentru întreaga zonă funcțională a fost prevăzut un edificabil planșa nr, 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE).

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale astfel cu cel puțin 5,0 m față de limite și cel puțin 10,0 m față de axul străzii interioare propuse (zona de circulații Ccrp);

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 10,0 metri și numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile sau este asigurată durata minimă de însorire pentru camerele de locuit la solstițiul de iarnă;

**Circulații și accese:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; accesul auto pe parcela vor avea minimum 6,0 m lățime.

**Staționarea autovehiculelor:**

- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelei destinate zonei de locuințe colective va fi calculat cu 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament;

- se va asigura numărul minim de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități în conformitate cu legislația în vigoare;

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- înălțimea maximă admisă la cornișă pentru construcțiile de locuințe colective va fi de **23,00m**, iar înălțimea maximă admisă la coamă va fi de **26,00m**;
- regimul de înălțime admis va fi de **S+P+6**;

### **Condiții de echipare edilitară:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

### **Spații plantate:**

- minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde, în cadrul acestei suprafețe fiind incluse și suprafețele ocupate de locurile de joacă pentru copii și amenajările pentru sport și agrement;
- pe laturile de nord-vest și nord-est a zonei destinate locuințelor colective, pe toată lungimea limitei de proprietate, se va planta vegetație, pentru a se izola față de zona de industrie de pe parcelele învecinate;

### **Împrejmuire:**

- împrejmuirile vor fi tratate în mod unitar pentru întreaga zonă și vor avea un aspect decorativ. Înălțimea recomandată pentru acestea este de 2,00 metri.

**Procentul maxim de ocupare a terenului – POT=35%;**

**Coeficientul maxim de utilizare a terenului – CUT=2.5;**

## **CC – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **CCrp – SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT**

**Utilizări admise:** circulații rutiere și pietonale, plantații de aliniament și protecție, mobilier urban.

**Utilizări admise cu condiții:** elemente de infrastructură tehnico-edilitare (conform normativelor în vigoare).

**Amplasarea construcțiilor:** construcțiile și amenajările noi se vor putea realiza după trasarea și delimitare drumurilor.

### **Circulații și accese:**

- circulația rutieră va fi reglementată conform planșei nr. 3 – Reglementări urbanistice și planșelor nr. 8.1 și nr. 8.2 – Profile transversale
- circulațiile rutiere și pietonale vor fi realizate conform planșei nr. 8 – Profile transversale – vor fi respectate prospectele impuse

### **Staționarea autovehiculelor:**

- staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spațiile special amenajate (parcări supraterane sau subterane).

### **Condiții de echiparea edilitară:**

- rețelele tehnico-edilitare publice se vor amplasa subteran sau suprateran conform normativelor în vigoare astfel încât să nu incomodeze sau să afecteze siguranța circulației rutiere.

Având în vedere :

În perioada 07.08.2023 – 21.08.2023 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism și din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.



Avizul C.T.A.T.U. nr. 027 / 09.11.2023 a stat la baza fundamentării avizului  
Arhitectului Șef nr. 017 / 09.11.2023.

**Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind:**

PUZ – „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE  
POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE  
COLECTIVE”, str. Mihai Bravu nr. 231, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar  
S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING  
S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

**ARHITECT ȘEF,**  
**arh. Veronica RADUNĂ**

14 MAR 2024  
[Redacted]

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

[Redacted]  
13.03.2024

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,**  
**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**

[Redacted]

Întocmit : consilier, Nicolae M. CANE  
13.03.2024, 1 ex.

[Redacted]