

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

NR. ÎNREGISTRARE:

1045 / 04 IUL. 2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea:

PUZ – pentru: „**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DE SERVICII ȘI SPAȚII VERZI ÎN ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Rudului, nr.262, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. 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 ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DE SERVICII ȘI SPAȚII VERZI ÎN ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Rudului nr. 262, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., 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. MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Din punct de vedere juridic, imobilul cu nr.cad. 121862 (teren cu suprafața măsurată de 145772 mp suprafața ce se reglementează) este situat în intravilanul municipal Ploiești și este proprietatea particulară a S.C. Mercury Property Development S.R.L. conform Contractului de Vânzarea-Cumpărare autentificat sub nr. [REDACTAT] la Societatea Profesională Notarială – Mocica Pop și Asociații și Extrasului de Carte-Funciară eliberat de O.C:P:I: Prahova ca urmare [REDACTAT] 22.07.2022.

Imobilul este grevat de interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare, construire, alipire, restructurare și amenajare și un drept de ipotecă în favoarea domnului Iuga Iulian.

Terenul intră parțial sub incidența PUZ – Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud-Vest, restul intră sub incidența PUG.

Conform PUG, terenul este afectat de realizarea unei artere de circulație propuse (profil 7-7 și profil 15-15) care se intersectează, rezultând intersecție simplă propusă (vezi extras din PUG) și o zonă cu restricții de construire în intersecție simplă (50 ml din centrul intersecției propuse).

Deasemenea conform PUG, imobilul este situat în zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Conform PUG, zona se află în UTR V-9 – INEX/IS/Ppr, POT 20%, CUT 1 și în UTR V-10 – Inex/It, POT 80%, CUT 2,5 parțial.

Destinația terenului ce intră sub incidența PUZ.

Zona activități productive A, respectiv subzona A2 – unități mici și mijlocii, productive și de servicii și spații verzi-parțial.

Utilizări admise:

- activități productive desfășurate în construcții industrial mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto și gure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile premise sunt cele care crează în mod redus discomfort/incomodare, activități care se desfășuare în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevra), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitare materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

Cazuri special-excepții – sunt premise în mod exceptional:

- cabinet medicale, heliporturi, oricare din serviciile pentru activități admise.

Utilizări interzise:

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor care poluarea depășește CMA.

- Se interzice amplasarea locuințelor.

V – zona spațiilor plantate, respective V4a – culoare și fâșii de protecție față de infrastructura tehnică, activități productive, circulații carosabile și feroviare, cu vegetație înaltă, conținând și circulații pietonale.

Utilizări interzise:

- se interzice orice intervenții care contravin normelor și normativelor în vigoare, orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate, conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Destinația terenului ce intră sub incidența PUG:

Zona mixtă Inex/It/IS/Ppr – industrie nepoluantă în extindere, industrie de transport, instituții și servicii, perdele de protecție, cu restricții până la elaborare PUZ.

I – zona unităților industriale, respectiv Inex/It – industrie nepoluantă – extindere/unități transporturi.

- funcțiunea dominantă: zona pentru unități industriale, compusă din: întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nenocive, depozitare.

- funcțiuni complementare: zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație.

IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general.

- 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.

PP – parcuri, respectiv **Ppr** – zonă perdele de protecție.

Utilizări permise:

- activități industriale nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi; servicii profesionale, sociale și personale; comerț, turism parcuri publice și aferente funcțiunilor admise; perdele de protecție.

Utilizări interzise:

- locuințe și instituții publice; orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ :

S teren reglementat = 145722 mp, S teren studiat = 324500 mp.

Scopul elaborării: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA ACTIVITĂȚII DE PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI SPAȚII VERZI ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE.

UTR V 10A. :

Se propun următoarele zone funcționale:

- **IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.**
- **Lc – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE .**
- **IS/Lc – ZONĂ MIXTĂ , INSTITUȚII SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE**
- **V – ZONĂ VERDE SPAȚII VERZI ȘI PERDELE DE PROTECȚIE**
- **Vsa – SUBZONA AMENAJĂRI ȘI CONSTRUCȚII PENTRU SPORT ȘI AGREMENT**
- **Vpp – SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE .**
- **CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE .**
- CCrp - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ - AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT.**

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.

- Instituții și servicii de interes general.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- POT max = 60%, CUT max = 1,5.
- Regim de înălțime S+P+2.
- H max cornișă=11,00m, H max coamă=14,00m, H max atic=12,50m (pentru elementele de reclamă/prezentare de tip unipol Hmax=30,00m, iar pentru totem sau panouri publicitare de 12,00m).

- Parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții: S teren =5000mp, front stradă=30,00ml.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de reglementări urbanistice de 10,00 ml, 12-10 ml față de arterele de circulație nou propuse.
- Retrageri de 7,00ml față de limita de proprietate, conform planșei de reglementări urbanistice).
- Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 3 ml.
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin 6 m și numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 6,00m pe fiecare parcel.
- se vor amenaja parcuri 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
- pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrare care să asigure plantarea a minim un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.
- 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 5% din suprafața destinată zonei de instituții și servicii.
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
 - parcajele amenajate la sol se recomandă a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

IS/Lc – ZONA MIXTĂ INSTITUȚII SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE

- Instituții și servicii de interes general.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri.
- POT max = 50%, CUT max = 2,5.
- Regim de înălțime S+P+6E.
- H max cornișă =23,00m, H max coamă = 26,00m.
- În cadrul prezentei documentații urbanistice suprafețele de teren incluse în această zonă funcțională au dimensiuni diferite ce au fost determinate de modul de stabilire a tramei stradale și a limitelor cadastrale ale terenului (conform planșei de reglementări urbanistice).
- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație deschisă pentru accesul public.
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională vor avea min. 5,50m lățime.
- spațiile de parcare se vor putea amenaja atât la nivelul solului cât și la subsol.
- spațiile de parcare la nivelul solului vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit.
- se vor amenaja parcări având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996.
- minimum 20% din suprafața parcelelor 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 parcelelor unde vecinătatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de proprietate, având o lățime de min. 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuințe.

Lc – ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE.

- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- POT max = 30%, CUT max = 2,5.
- Regim de înălțime S+P+6E.
- în cadrul prezentei documentații urbanistice suprafețele de teren incluse în această zonă funcțională au forme și dimensiuni diferite ce au fost determinate de limitele cadastrale ale terenului.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de Reglementări Urbanistice de 12,00m și 10,00m față de arterele de circulație nou propuse.
- Clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m (vezi planșa de Reglementări Urbanistice).
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională vor avea minimum 5,50m lățime.
- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelelor destinate zonelor de locuințe colective va fi calculat cu 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.
- minimum 20% din suprafața parcelelor 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 parcelelor unde vecinătatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de

proprietate, având o lăţime de min. 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuinţe.

V – ZONA VERDE

Vsa – SUBZONA AMENAJARI SI CONSTRUCTII PENTRU SPORT SI AGREMENT

- Construcţii şi amenajări sportive.
- Spaţii verzi şi plantaţii ornamentale şi de protecţie.
- POT max = 50%, CUT max = 1.
- Regim de înălţime S+P+1E.
- H max cornişă = 8.00m.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planşa de Reglementări Urbanistice.
- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat si vor fi retrase fata de limitele laterale cu cel puțin 5,00m.
- Amenajarile destinate sportului si agrementului se pot amplasa la minimum 2.00 m fata de limitele parcelei.
- clădirile/construcțiile propuse vor respecta între ele distanţele minime impuse de legislaţia în vigoare privind: securitatea la incendiu (P 118 – 2013 actualizat) , igiena şi sănătate a populaţiei (Ordin nr. 119/2014 si Ordin nr. 994 din 9 august 2018).
- se va asigura cel puţin un acces pietonal în incinta spaţiului destinat acestei funcţiuni.
- circulaţiile pietonale în interiorul parcelei amenajate vor asigura accesul la toate obiectivele propuse.
- staţionarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spaţii de parcare special amenajate.
- plantatiile de protectie se vor realiza cu specii de arbori si arbusti care sa indeplineasca rolul de bariera verde de protecţie a zonelor de locuinţe.

CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

CCrp – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- circulaţii rutiere şi pietonale, plantaţii de aliniament şi protecţie, mobilier urban.
- construcţiile şi amenajările noi se vor putea realiza după trasarea şi delimitare drumurilor.
- circulatia rutieră va fi reglementată conform planşei nr. 3 – Reglementări urbanistice şi planselor nr.8.1 si nr. 8.2 – Profile transversal.
- circulatiile rutiere şi pietonale vor fi realizate conform planşei nr. 8 – Profile transversale – vor fi respectate prospectele impuse.
- stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spaţiile special amenajate (parcări supraterrane sau subterane).
- reţelele tehnico-edilitare publice se vor amplasa subteran sau supraterran conform normativelor în vigoare astfel încât să nu incomodeze sau să afecteze siguranţa circulaţiei rutiere.

OBS. CDUM :

În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a acordat aviz favorabil.

Având în vedere :

În perioada 08.05.2023– 22.05.2023 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. 022 / 15.06.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 014 / 15.06.2023.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind:

PUZ – „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DE SERVICII ȘI SPAȚII VERZI ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Rudului nr.262, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

**ARHITECT ȘEF,
arch. Veronica RĂDUNĂ**

30 IUN. 2023

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

30.06.2023

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

Intocmit : consilier, Nicolae M. CANE
29.06.2023, 1.ex.