

HOTĂRÂREA NR. 405
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Construire hală depozitare Parter”
Ploiești, Str. Gageni, nr.92

Consiliul Local al municipiului Ploiești;

Văzând expunerea de motive a Domnului Primar Adrian Florin DOBRE și a domnilor consilieri Robert Vîscan, Sorin Văduva, Ștefan Dănescu și Claudia Sălceanu, precum și Raportul de specialitate nr. 307788/13.10.2017 al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, prin care se propune spre aprobare, la solicitarea S.C. Cramele Halewood S.A., Planul Urbanistic Zonal „Construire hală depozitare Parter”, Ploiești, Str. Gageni, nr. 92;

Luând în considerare documentația Planului Urbanistic Zonal „Construire hală depozitare Parter”, întocmit de urb. Roxana PANDELE,

Având în vedere faptul că beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri conform certificatului de urbanism nr. 1080/28.08.2017, privind:

- utilitățile urbane:
 - o alimentare cu apă/canalizare: nr. 468/23.12.2016 ;
 - o alimentare cu energie electrică: nr. 34/03.01.2016;
 - o telefonizare: nr. 100/05/03/01/PH/1754 /21.12.2016;
- privind:
 - o protecția mediului: nr. 15307/30.01.2017;
 - o prevenirea și stingerea incendiilor :nr.3.154.227/09.01.2017;
- altele:
 - o poliția rutieră: nr. 771723/29.12.2016;
 - o comisia municipală pentru transport și siguranța circulației: nr. BMTU nr. 96/02.03.2017;
 - o acord actualizare date tehnice de la Raiffeisen Bank din data de 09.06.2016;
- taxe:
 - o taxa aviz C.T.A.T.U.: chitanța seria nr. 130534/nr.390358/22.05.2017 și chitanța seria 130534/nr.426509/08.09.2017;
 - o taxa R.U.R.: factura MAN00004209/18.05.2017;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr.075 din 26.09.2017, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr.019 din data de 26.09.2017;

Ținând cont de Raportul Comisiei de specialitate nr.4 „Comisia pentru Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Circulație Rutieră, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură din data de 13.10.2017 ;

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 316 din data de 30.08.2017 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești;

În baza capitolului I, art.2, alin.(2) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;

În conformitate cu art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.1 și alin. 5, lit. c” din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1 Aprobă Planul Urbanistic Zonal „Construire hala depozitare Parter”, Ploiești, Str. Găgeni, nr. 92, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Prevederile Planului Urbanistic Zonal, prevăzut la art.1 sunt valabile până la aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

ART.3 Direcția Generală de Dezvoltare Urbană va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.4 Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 31 octombrie 2017

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin-Niculae BOTEZ**



**Contrasemnează,
SECRETAR,
Laurențiu DITU**

13 OCT. 2017



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”
Ploiești, Str.Gageni, nr.92

Beneficiar : S.C.CRAMELE HALEWOOD S.A.

Proiectant : S.C. ARBY PROIECT S.R.L. – urb. Roxana PANDELE

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal și a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul Planului Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER**”, Ploiești, Str.Gageni, nr.92.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la initiativa S.C.CRAMELE HALEWOOD 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 cu modificările si completările ulterioare si cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se află în intravilanul municipiului Ploiesti și este proprietatea S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A., conform certificatului de inscriere nr.15553/4088/01.09.1999, actului aditional nr.13591/10.12.2004, incheierii nr.12009 din sedinta publica din 15.12.2004, dosar nr.58664/2004 si actului aditional nr.4645/05.06.1999 avand suprafata de 33841 mp (masuratori), respectiv 33019 mp(acte) .

Prin PLANUL URBANISTIC ZONAL se propun :

Terenul apartine intravilanului **UTR.13** care cuprinde :

- zona In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 60%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1,5;

Regimul de înălțime maxim P+1 , H max =12.50m inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice.

- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 10%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 0,1;

Regimul de înălțime maxim P , H max =5.00m;

FUNCTIUNI ADMISE IN ZONA

In cadrul functiunii , zona va cuprinde dotari si functiuni complementare,astfel:

- pentru **zona industrie nepoluanta In.** , functiunile admise sunt:

o constructii industriale nepoluante fara risc de poluare sau tehnologic marit, spatii productie agro-industrială, hale productie masini si componente mecanice, A sedii administrative, stationare autovehicule / parcari, instalatii si echipamente si retele tehnico-edilitare necesare zonei, accese pietonale si carosabile, spatii verzi si plantatii de protectie si aliniament, drumuri de deservire.

• pentru **zona spatii verzi si perdele de protectie SP**, functiunile admise sunt:

o instalatii si echipamente si retele tehnico-edilitare necesare zonei, drumuri de deservire, accese pietonale si carosabile, spatii verzi si plantatii de protectie si aliniament.

In zona industrie nepoluanta

UTILIZARI PERMISE

- activitati industriale nepoluante;
- depozite si anexe industriale;
- servicii pentru activitati industriale;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii, parcari.

UTILIZARI INTERZISE

- locuinte si insitutii publice;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.

SP zona spatii verzi si perdele de protectie

UTILIZARI PERMISE

- spatii plantate;
- amenajari de parcuri si scuaruri;
- oglinzi de apa;
- plantatii de protectie la parauri si rauri;
- spatii verzi de-a lungul arterelor de circulatie;
- retele tehnico-edilitare
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere si locuri pentru colectarea deseurilor;
- spatii deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), alimentatie publica si comert specifice programului de parc si zona de agreement;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise – zona de agrement si parc;
- se permite amenajarea unei zone de odihna si recreere daca se vor asigura: instalatii de alimentare cu apa potabila;
- W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

spatiu îngrădit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora;

banci și spatii amenajate pentru picnic.

UTILIZARI INTERZISE

- locuinte si institutii
- unitati industriale si agricole
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
 - nu se admit constructii in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa
 - sa nu produca taieri sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului;
- taierea arborilor si arbustilor se poate face conform legislatiei in vigoare;

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor fata de aliniament propus conform profil caracteristic la Str. Gageni (stabilit la 23.50m fata de ax Str. Gageni), se va face cu o retragere de min.5.00m;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Unitatile de productie nepoluante si vecinatatea cu eventualele zone de servicii, vor respecta distantele minime obligatorii, luând în considerare situatia vecinatatilor imediate si caracterul general al zonei.

a). Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ **min. 2.00 de la limita estica nord si sud a terenului, min. 5.00m fata de limita vestica a terenului.**

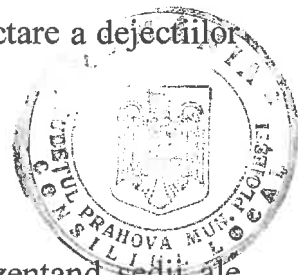
b). Retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului au un caracter minimal

pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor), in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

c). Amplasarea constructiilor fata de limita de fund a parcelei este de 2.00m;

d). Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectând conditiile:

- cladirile se vor amplasa la o distanta de **min.2.00m fata de limita nordica a terenului;**



- cladirile vor putea fi construite la o distanta minima de 2.00m fata de limita sudica a terenului.

e). Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- i) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- ii) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu
- iii) constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3m;

Distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,0m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care asigura luminarea unor incaperi unde se desfasoara activitati ce nu necesita lumina naturala.



**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
ACCESE CAROSABILE**

- a) Se mentine accesul existent din str. Gageni.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor si a autovehiculelor mari ce deservesc zonele industriale.
- d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Amenajarea parcajelor

- platforma pentru parcare autoturismelor existente, ce include 25 locuri parcare , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m.

ACCESE PIETONALE

- Se mentin accesele existente.
 - In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înalțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea înșuririi construcțiilor
- înaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente

Regimul de înaltime maxim impus construcțiilor este de:

$P \div P+1E$ –construcții depozitare, industrie; $H_{max} = 12,50m$ inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice.

Accesul auto este asigurat din str. Gageni pentru accesul si aprovizionarea cu marfa. Accesul pietonal se face din strada Gageni. Va fi un singur acces in hala.

Pe teren exista locuri de parcare ce deservesc angajatii S.C. CRAMELE HALEWOD. Hala propusa nu necesita locuri aditionale de parcare. Accesul la acestea se face prin circulatiile carosabile amenajate in incinta.

Prin modul de amplasare al constructiilor si prin amenajarile platformelor carosabile aferente parcarii se configureaza si suprafata amenajata ca spatiu verde de protectie si ambiental in incinta este de 16394.02mp si reprezinta un procent de 48.44%.



PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) si COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

- zona In- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **60%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,5;**

- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,1;**

În perioada 12.06.2017 – 30.06.2017 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condițiile legale, considerându-se că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr.075/2017 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.019/2017.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER**”, Ploiești, Str.Gageni, nr.92, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.019/2017.

ARHITECT ȘEF,
arh. Cristina HERTIA

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

VIZAT ,
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE
ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS, CONTRACTE,
Anabell Olimpia MĂNTOIU

18 OCT 2017

INTOCMIT,
Daniela Maria NEAGU



EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”
Ploiești, Str.Gageni, nr.92

Beneficiar : S.C.CRAMELE HALEWOOD S.A.

Proiectant : S.C. ARBY PROIECT S.R.L. – urb. Roxana PANDELE

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea Planul Urbanistic Zonal **„CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”** Ploiești, Str.Gageni, nr.92

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C.CRAMELE HALEWOOD 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 cu modificările și completările ulterioare.

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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic zonal.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic Zonal **„CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”**, Ploiești, Str.Gageni, nr.92, întocmit de urb.Roxana PANDELE.

PRIMAR
Adrian Florin DOBRE

COMISIA DE URBANISM,

Robert Ionut VÎSCAN

Iulian BOLOCAN

George Sorin Niculae BOTEZ

Marius Nicolae MATEESCU

Sorin VADUVA

Stefan DANESCU

Claudia Oana SĂLCEANU

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
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 aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”
Ploiești, Str.Gageni, nr.92

AVIZ FAVORABIL

PRESEDINTE,
Robert Ionut VÎSCAN

SECRETAR,
Iulian BOLOCAN

Data: 13.10.2017



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2; 100066 – Ploiești
Tel.: 0244/ 516699 ; 0244/ 515982
Fax: 0244/ 513829
www.ploiesti.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L. Ploiești nr. 316/30.08.2017

AVIZ
Nr. 075 din 26.09.2017

DOCUMENTAȚIE: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „ CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”**
AMPLASAMENT: PLOIEȘTI, STR.GAGENI, NR.92
INIȚIATOR : S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A.
ELABORATOR : S.C. ARBY PROIECT S.R.L. – urb. Roxana PANDELE

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) piese scrise : memoriu tehnic, regulament local de urbanism
- b) piese desenate : 5 planșe
- c) alte documente :
 - a. Certificat de urbanism :nr. 1080/28.08.2017 ;
 - b. Act de proprietate :
 - certificat de înscriere nr.15553/4088/01.09.1999;
 - act additional nr.13591/10.12.2004;
 - incheierea nr.12009, din sedinta publica din 15.12.2004, dosar nr.58664/2004;
 - act additional nr.4645/05.06.1999;
 - extras de carte funciara : nr.70824/01.08.2017
 - c. Avize solicitate prin Certificatul de urbanism :
 - ✓ aviz alimentare cu apa, canalizare : nr.468/23.12.2016
 - ✓ aviz alimentare cu energie electrica : nr.34/03.01.2017
 - ✓ aviz telefonie: nr.100/05/03/01/PH/1754/21.12.2016
 - ✓ aviz protectia mediului:decizia etapei de incadrare nr.15307/30.01.2017
 - ✓ prevenirea si stingerea incendiilor :nr.3.154.227/09.01.2017
 - ✓ aviz Serviciul rutier: nr.771723/29.12.2016
 - ✓ aviz Comisia Municipala pentru Transport si Siguranta Circulatiei: BMTU nr. 96/02.03.2017
 - ✓ acord actualizare date tehnice de la Raiffeisen Bank din data de 09.06.2016



- d. Taxă aviz C.T.A.T.U. : chitanta seria 130534/ nr.426509/08.09.2017(450,00 lei)
- e. Taxă R.U.R. : factura MAN00004209/18.05.2017
- f. Alte documente : -

Prevederi ale P.U.G. si RLU aferent aprobat pentru zona studiata:

U.T.R. – N – 13, In; POT= - , CUT= -

- parcela construibila, suprafata teren de 33841 mp (masuratori), respectiv 33019 mp(acte) ;
- parcelele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
- a)front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b)suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c)adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- d)parcela sa aiba acces la un drum public sau privat ;
- retragerea minima obligatorie de 23,50 m din axul str.Gageni ;
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil ;
- nr.de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996 ;
- imprejmuiuri : se va respecta art.35 din R.G.U.; pentru functiunea dominanta –conform necesitate de securitate;
- terenul are acces la str.Gageni si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;

Utilizari permise: activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcare.

Utilizari interzise: locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U..

Prevederi PLANUL URBANISTIC ZONAL propuse:

Pe teren exista paisprezece constructii C1, C2, C3, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C16 in suprafata construita totala de 9039.26 mp (POT existent 26.71%) cu regim de inaltime P-S+P+1Ep.

FUNCTIUNEA DOMINANTA a zonei studiate in UTR 13 : industrie nepoluanta, in vederea amplasarii hala depozitare.

- Terenul apartine intravilanului **UTR.13** care cuprinde :

- zona In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 60%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1,5;

Regimul de înălțime maxim P+1 , H max =12.50m inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice.

- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 10%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 0,1;

Regimul de înălțime maxim P , H max =5.00m;



FUNCTIUNI ADMISE IN ZONA

In cadrul functiunii , zona va cuprinde dotari si functiuni complementare, astfel:

- pentru **zona industrie nepoluanta In.** , functiunile admise sunt:
 - constructii industriale nepoluante fara risc de poluare sau tehnologic marit, spatii productie agro-industriala, hale productie masini si componente mecanice, sedii administrative, stationare autovehicule / parcar, instalatii si echipamente si retele tehnico-edilitare necesare zonei, accese pietonale si carosabile, spatii verzi si plantatii de protectie si aliniament, drumuri de deservire.
- pentru **zona spatii verzi si perdele de protectie SP** , functiunile admise sunt:
 - instalatii si echipamente si retele tehnico-edilitare necesare zonei, drumuri de deservire, accese pietonale si carosabile, spatii verzi si plantatii de protectie si aliniament.

In zona industrie nepoluanta

UTILIZARI PERMISE

- activitati industriale nepoluante;
- depozite si anexe industriale;
- servicii pentru activitati industriale;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii, parcar.

UTILIZARI INTERZISE

- locuinte si insitutii publice;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.

SP zona spatii verzi si perdele de protectie

UTILIZARI PERMISE

- spatii plantate;
- amenajari de parcuri si scuaruri;
- oglinzi de apa;
- plantatii de protectie la parauri si rauri;
- spatii verzi de-a lungul arterelor de circulatie;
- retele tehnico-edilitare
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere si locuri pentru colectarea deseurilor;
- spatii deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), alimentatie publica si comert specifice programului de parc si zona de agreement;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise – zona de agreement si parc;
- se permite amenajarea unei zone de odihna si recreere daca se vor asigura:
 - instalatii de alimentare cu apa potabila;
 - W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea selectiva a deseurilor;
 - colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spatiu îngradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora;
 - banci și spatii amenajate pentru picnic.



UTILIZARI INTERZISE

- locuinte si institutii
- unitati industriale si agricole
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sedii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
 - nu se admit constructii in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa
 - sa nu produca taieri sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului;
- taierea arborilor si arbustilor se poate face conform legislatiei in vigoare;

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor fata de aliniament propus conform profil caracteristic la Str. Gageni (stabilit la 23.50m fata de ax Str. Gageni), se va face cu o retragere de min.5.00m;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Unitatile de productie nepoluante si vecinatatea cu eventualele zone de servicii, vor respecta distantele minime obligatorii, luând în considerare situatia vecinatatilor imediate si caracterul general al zonei.

a). Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ min. 2.00 de la limita estica nord si sud a terenului, min. 5.00m fata de limita vestica a terenului.

b). Retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor), in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

c). Amplasarea constructiilor fata de limita de fund a parcelei este de 2.00m;

d). Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectând conditiile:

- cladirile se vor amplasa la o distanta de **min.2.00m fata de limita nordica a terenului;**
- cladirile vor putea fi construite la o distanta minima de **2.00m fata de limita sudica a terenului.**

e). Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

i) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

ii) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

iii) constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3m;

Distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,0m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care asigura lumina unor incaperi unde se desfasoara activitati ce nu necesita lumina naturala.



REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII ACCESE CAROSABILE

- a) Se mentine accesul existent din str. Gageni.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul strazilor si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor si a autovehiculelor mari ce deservesc zonele industriale.
- d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Amenajarea parcajelor

- platforma pentru parcare autoturismelor existente, ce include 25 locuri parcare , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m.

ACCESE PIETONALE

- Se mentin accesele existente.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înaltimei constructiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor
- înaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente

Regimul de înaltime maxim impus constructiilor este de:

$P \div P+1E$ –constructii depozitare, industrie; $H_{max} = 12,50m$ inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice.

Accesul auto este asigurat din str. Gageni pentru accesul si aprovizionarea cu marfa. Accesul pietonal se face din strada Gageni. Va fi un singur acces in hala.

Pe teren exista locuri de parcare ce deservesc angajatii S.C. CRAMELE HALEWOD. Hala propusa nu necesita locuri aditionale de parcare. Accesul la acestea se face prin circulatiile carosabile amenajate in incinta.

Prin modul de amplasare al constructiilor si prin amenajarile platformelor carosabile aferente parcarii se configureaza si suprafata amenajata ca spatiu verde de protecti si ambiental in incinta este de 16394.02mp si reprezinta un procent de 48.44%.

PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) si COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

- zona In- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 60%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1,5;

- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 10%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 0,1;

În urma analizei, în ședința din data de 26.09.2017, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL
pentru
PLAN URBANISTIC ZONAL:
„CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”
PLOIEȘTI, STR.GAGENI, NR.92



Având : „14” - voturi „pentru”
 „0” - voturi „împotriva”
 „1” - abțineri
 „0” - absențe

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic al acesteia, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic al acesteia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Dupa caz, documentația ce se va elabora în vederea obținerii Autorizației de Construire va respecta toate prevederile Certificatului de Urbanism.

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
Adrian Florin DOBRE



VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT ȘEF,

arh. Cristina HERȚIA

DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,

ing. Rita Marcela NEAGU



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2; 100066 – Ploiești
Tel.: 0244/ 516699 ; 0244/ 515982
Fax: 0244/ 513829
www.ploiesti.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de *S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A.* cu adresa de domiciliu/sediu în județul Prahova, Ploiești, str.Gageni, nr.92, înregistrată la nr.306763/08.09.2017,
în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul :

AVIZ

Nr. 019 din 26.09.2017

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
„CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”
generat de imobilul teren str.Gageni, nr.92, situat în Ploiești, județul Prahova.

Inițiator : *S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A.*

Proiectant : *S.C. ARBY PROIECT S.R.L. – urb. Roxana PANDELE*

Specialist cu drept de semnătură RUR : *urb. Roxana PANDELE*

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. :

- situat în str. Gageni, nr. 92, municipiul Ploiești, județul Prahova
- zonă delimitată conform planșei 1
- suprafața de 33019,00 mp (acte), respectiv 33841,00 mp (masuratori)

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior :

- UTR – N 13; In;
- regim de construire : conform R.L.U.
- funcțiuni dominante : zona pentru unitati industriale compusa din intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive, depozite, etc.
- functiuni complementare : zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatie, parcare publice.
- H max. = cf.art.31 din R.G.U.
- CUT max. = -
- POT max. = -
- retragerea minimă față de aliniament = regimul de aliniere al clădirilor existente

- retrageri minime față de limitele laterale = cf. art. 24 din R.G.U.
- retrageri minime față de limitele posterioare = cf. art. 24 din R.G.U.

Prevederi P.U.Z. propuse :

- se propune construirea unei hale de depozitare parter, fara modificarea functiunii si a utilitatilor premise pentru zona industrială
- Functiunea dominantă a zonei este pentru industrie nepoluanta în vederea amplasării unei hale de depozitare.
- Functiunile complementare admise sunt:
 - Constructii industriale nepoluante fara risc de poluare sau tehnologic marit;
 - Spatii productie agro-industrială ;
 - Hale productie masini si componente mecanice;
 - Sedii administrative;
 - Stationare autovehicule/paracri, instalatii si echipamente si retele tehnico-edilitare necesare zonei;
 - Accese pietonale si carosabile;
 - Spatii verzi si plantatii de protectie si aliniament, drumuri de deservire.
- Spatii de parcare :se vor respecta prevederile Anexei 5 din RGU
- Regim de inaltime : P
- POT max - 60%
- CUT max - 1,5
- echipare tehnico-edilitară : clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă :
- alimentare cu energie electrică LEA 0.4KV;
- alimentarea cu apă si canalizare - rețeaua Apa Nova;
- alimentarea cu gaze naturale – existenta;
- rețea de telefonie – existenta;
- rețea termoficare – existenta;



În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.09.2017, a fost avizat favorabil Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) și Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată (la documentație) și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic al acesteia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1080 din 28.08.2017, emis de Primăria Municipiului Ploiești.



În perioada 12.06.2017 – 30.06.2017 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului, pentru Plan Urbanistic de Detaliu.

Având în vedere Raportul nr. 303913/25.05.2017 redactat în data de 06.07.2017 se consideră din acest punct de vedere ca fiind îndeplinite toate condițiile legale, astfel că se poate iniția procedura de aprobare de către Consiliul Local Ploiești.

Conform art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite, în termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Ploiești, în format tipărit și după caz în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată.

ARHITECT ȘEF,
arh. Cristina HERTIA



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



Arh. Cristina HERTIA

RAPORT

Privind informarea și consultarea populației pentru documentația:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU „ CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER”

OBIECTIVELE CONSULTĂRII

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect propunerea de construire a unei hale de depozitare.

METODOLOGIA FOLOSITĂ

PERIOADA: 12.06.2017 – 30.06.2017

ORGANIZATORI: S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A.

BAZA LEGALĂ: Legea nr. 350/2001, art. 57 și 61

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII :

- Str.Gageni, nr.92
- Str.Ștefan Greceanu nr.11, bl.K8 – sediul D.G.D.U.
- www.ploiesti.ro (Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului)

DOCUMENTELE SUPUSE DEZBATERII/CONSULTĂRII:

- Str.Gageni, nr. 92
- sediul D.G.D.U.: memoriu de prezentare, planuri cu încadrarea în localitate, situația existentă, propunere;

GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE: -

DESCRIEREA PROCESULUI DE CONSTATARE

PARTICIPANȚI: au fost notificati 25 vecini

ASPECTELE DISCUTATE: -

DESCRIERE: -

COMENTARII: nu au existat.

REZULTATELE CONSULTĂRII