

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

NR. ÎNREGISTRARE:  
308102. 04 NOV. 2024

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICE,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE 1578/4.11.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

**PLAN URBANISTIC ZONAL - „SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA TEa - CULTURI AGRICOLE ȘI REȚELE TEHNICO- EDILITARE ÎN ZONĂ ID - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE”, Municipiul Ploiești, str. Titan nr 24 C, număr cadastral 149185,**

**INIȚIATORI: TITAN LOGISTIC PARK SRL**

**PROIECTANT: S.C. ARBY PROIECT SRL -arh. MIRELA CRĂCIUN, atestat R.U.R.**

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, Planul Urbanistic Zonal - „SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA TEa - CULTURI AGRICOLE ȘI REȚELE TEHNICO- EDILITARE ÎN ZONĂ ID - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE”, pentru imobilul situat în Municipiul Ploiești, str. Titan nr 24 C, număr cadastral 149185, beneficiar TITAN LOGISTIC PARK S.R.L.;

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului TITAN LOGISTIC PARK SRL, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin certificatul de urbanism nr. 330/ 04.04.2023.

### ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

#### A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

- Zona studiată este situată în partea de Est a municipiului Ploiești, în intravilan.
- Suprafața studiată este de 40353mp și se compune din: nr. cadastral 149185 (S=16500 mp), nr. cadastral 143901 (S=6750 mp), nr. cadastral 138968 (S=7467 mp), nr. cadastral 136059 (S=5000 mp), nr. cadastral 148928 (S=2500 mp) și porțiune (S=2136 mp) din str. Titan-domeniul public al municipiului Ploiești.
- Suprafața reglementată se compune din nr. cadastral 149185 și este de 16500 mp din acte.
- Categoria de folosință actuală a terenului este: arabil.
- Destinația stabilită prin PUG aprobat și HCL nr. 209/1999 și 382/2009 pentru terenul cu nr. cadastral 149185 este :
  - TE – zona pentru echipare tehnico-edilitară; TEa – echipare tehnico edilitară și culturi agricole.
  - UTR – E-16 ; TEa; POT = 40%, CUT = 1,5

Funcțiunea dominantă a zonei:

- construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare.

Funcțiuni complementare admise zonei: nu sunt admise.

Utilizări permise:

-orice construcții și amenajări tehnico-edilitare de extindere, mărire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare și pentru a căror extindere/realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase potrivit legii;

Utilizări permise cu condiții:

-oricare din utilizările permise, cu condiția obținerii avizelor de specialitate emise de organismele abilitate și a asigurării zonelor de protecție.

Utilizări interzise:

-orice fel de utilizare în afara celor permise prin reglementări, inclusiv în zonele de protecție.

Terenul se încadrează în zonă valorică D conform H.C.L. nr.553/2011 și H.C.L nr. 361/2012.

Terenul are acces la strada Titan și posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

## **B. SITUAȚIA PROPUȘA :**

Pentru imobilul cu numărul cadastral 149185 se dorește schimbarea destinației terenului din zona TEa - culturi agricole și rețele tehnico- edilitare în zonă ID - industrie și depozitare.

Se propune un UTR nou și anume UTR E 16.1, cu următoarea zonare funcțională:

### **1) ID –ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE,**

Indicatorii urbanistici maximali sunt:

POT =50%

CUT=1,5.

RH max=P+2E

H max = 12 m, de la cota terenului amenajat (C.T.A.).

**Regim de construire:** izolat.

**Regimul de aliniere al construcțiilor:** 16,7 m - 27,2 m față de aliniamentul propus, respectiv 25m / 35,2m față de axul str. Titan, conform planșei reglementări urbanistice, excepție făcând cabina poartă și rețelele tehnico edilitare.

**Retrageri față de limitele laterale și posterioară:** 3m față de limitele laterale (către sud și parțial către nord), 10 m față de limita laterală nord (către nr. cadastral 143901), iar față de limita posterioară la 5,6 - 9,3 m (la limita zonei de siguranță a căii ferate industriale).

Distanța între construcțiile situate pe aceeași parcelă  $\frac{1}{2}$  H max, dar nu mai mică de 6m.

**Spații verzi:** minim 20% din suprafața parcelei reglementate.

**Parcaje:** se propune amenajarea a 53 locuri de parcare, din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități.

**Utilitățile** vor fi asigurate prin racordare la rețelele existente în zonă: alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică. Canalizarea se va realiza în sistem propriu , în etapa I, urmând ca după realizarea rețelei de canalizare în zonă să se racordeze la aceasta.

## 2) Sp- zona spații verzi de protecție:

- cu indicatorii urbanistici maximali: POT =10%, CUT=0,1, RH=P, H max coamă = 3 m (pentru cabina poartă);
- aliniamentul propus va fi la 9 m din axul propus al str. Titan.
- pe latura de Nord se vor amenaja plantații de protecție cu lățimea cuprinsă între 3 m - 4,5 m, iar pe latura de Sud cu lățimea de 3 m.

## 3) CCr- zona căi de comunicație rutieră.

Profilul str. Titan se propune la 4 benzi de circulație, respectiv un profil transversal de 18m, astfel: 4 x 3,5 m parte carosabilă, trotuare 2 x 1m, spații verzi 2 x 1 m.

Pentru realizarea acestui profil se propune rezervarea suprafeței de teren de 125 mp din nr. cadastral 149185.

Accesul carosabil și pietonal în incintă se va realiza din str. Titan, conform studiului privind organizarea circulației și reglementare acces.

În urma analizei, în ședința din data de 12.08.2024, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești a acordat aviz favorabil.

Având în vedere că:

În perioada: 04.04.2024 – 18.04.2024, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului 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. 006/12.08.2024 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 003/12.08.2024.

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind: Plan Urbanistic Zonal - „SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA TEa - CULTURI AGRICOLE ȘI REȚELE TEHNICO- EDILITARE ÎN ZONĂ ID - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE”, Municipiul Ploiești, str. Titan nr. 24C, nr. cadastral 149185, beneficiar TITAN LOGISTIC PARK SRL, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 003 / 12.08.2024.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Veronica RĂDUNĂ

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
ing. Coca Elena PĂTRAȘCU

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,  
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

Intocmit : consilier, Cristina MOGOȘ  
01.11.2024