

## RAPORT DE SPECIALITATE

### **Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI" B-DUL REPUBLICII NR.162, PLOIESTI**

**Beneficiar : FILIPESCU Razvan Emilian**

**Proiectant : S.C. „ARHIZANE PLAN”S.R.L. - arh.Andreea ALUCHI**

Potrivit prevederilor Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/N/2000, a Legilor nr. 350/2001 și nr. 289/2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul : Plan Urbanistic de Detaliu “ **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI**”,B-dul Republicii nr.162.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda d-lui **FILIPESCU Razvan Emilian** in concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N /08.06.2000 și în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestei solicitari este situat în intravilanul municipiului Ploiești și are următoarea adresa: B-dul Republicii nr.162, Ploiesti.

Suprafața terenului studiat este de 609,00 mp.

Destinația terenului situat în U.T.R.-N-7, Iscxr : zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general.

- zonă valorică B , conform H.C.L. nr.316/2002
- P.O.T.propus = 18,00% - se menține valoarea P.O.T. = 50,00% conform P.U.G.
- C.U.T.propus = 0,39 - se menține valoarea C.U.T. = 1,5 conform P.U.G.
- Regim mixt de inaltime
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr.5 din HGR nr.525/1996

La dimensionarea locurilor de parcare, se va avea in vedere si Contractul de locatiune nr.212/01.01.2010, incheiat cu S.C. Rodis International SRK, pentru o perioada de 10 ani.

Pentru constructii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare-2-5% din suprafata totala a terenului.

- distanta intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela, va fi de minim 3 m si fata de cladirile amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc-conform OMS nr.536/1997, republicat (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de Insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect)
- pentru locuinte limitele laterale si limita posterioara, se vor realiza din imprejmuiiri opace cu inaltime de max.2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltime maxima de 1,20 m, preferabil transparente si dublate de gard viu.
- Lucrarile de bransamente se vor executa in conformitate cu „Normele tehnice din 27.01.1998 privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pompelor in localitatile urbane si rurale”.
- Utilizari permise: institutii publice, servicii profesionale si sociale, locuinte in bloc cu regim mixt de inaltime, comert, turism, parcare publice aferente functiilor admise.
- Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public.

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile art.32 din Legea nr.350/06.07.2001, modificata si actualizata prin OUG nr.7/02.02.2011

- Prin planul urbanistic de detaliu se propun :
  - schimbare de destinatie din locuinta in : parter-sala biliard, etaj-centru intretinere corporala si birouri
  - P.O.T.propus = 18,00 % - **se menține valoarea P.O.T. = 50,00% conform P.U.G.**
  - C.U.T.propus = 0,39 - **se menține valoarea C.U.T. = 1,5 conform P.U.G.**

Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize și acorduri:

- conform Certificatului de urbanism nr.209/02.03.2011 „SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”
  - privind :
    - protecția mediului : nr.2814/29.03.2011
    - securitate la incendiu : nr.1599176/15.03.2011
  - altele :
    - Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației : CATPL/ 485/02.05.2011
    - Poliția Rutieră : nr.715267/28.03.2011

În ședința din data de 23.05.2011 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism, s-a analizat documentația Planului Urbanistic de Detaliu “ SCHIMBARE DE

DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI” și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 037 din 23.05.2011.

Supunem aprobarii proiectul Planului Urbanistic de Detaliu “ **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI** ”.


**ARHITECT ȘEF,**  
*arh.Simona Elena MUNTEANU*

  
.....

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

  
.....

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ  
*Daniel DUMITRU*

  
.....

VIZAT ,  
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,  
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE  
**DIRECTOR,**  
*Simona ALBU*

.....

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
“ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA  
BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”  
B-DUL REPUBLICII NR.162, PLOIESTI**

**Beneficiar : FILIPESCU Razvan Emilian**

**Proiectant : S.C. „ARHIZANE PLAN”S.R.L. - arh.Andreea ALUCHI**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : **Planul Urbanistic de Detaliu** “ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”, întocmit de S.C. „ARHIZANE PLAN”S.R.L. - arh.Andreea ALUCHI .

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda d-lui FILIPESCU Razvan Emilian în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 și în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

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 respectand prevederile Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești **Planul Urbanistic de Detaliu “ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”**, întocmit de: S.C. „ARHIZANE PLAN”S.R.L. - arh.Andreea ALUCHI, la comanda d-lui FILIPESCU Razvan Emilian.

**COMISIA DE URBANISM,**

Adina GHEORGHE

Florin Lucian SICOIE

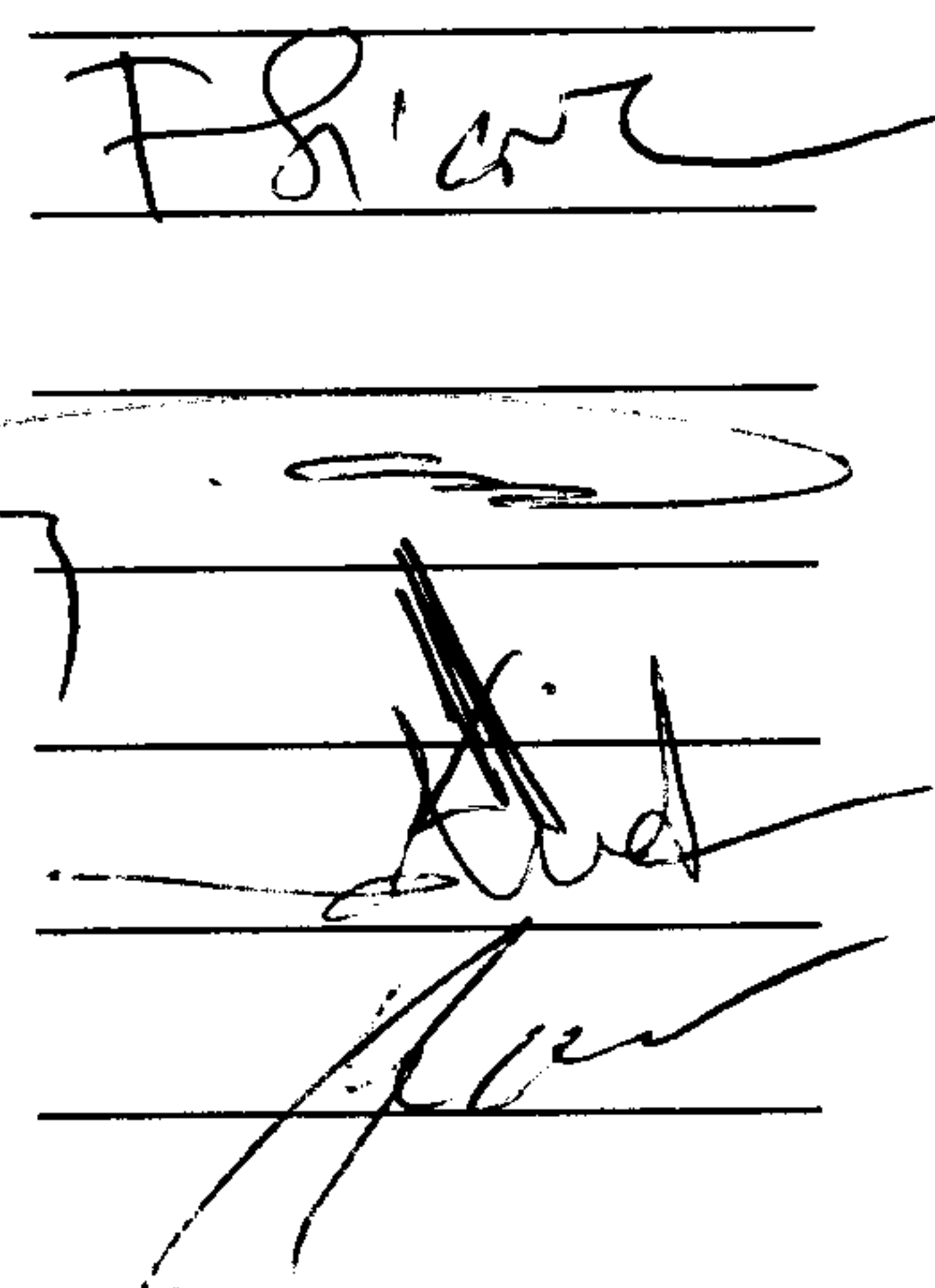
Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Gheorghe POPA



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
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 :

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
"SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚA ÎN : PARTER-SALA  
BILIARD, ETAJ-CENTRU ÎNTRETINERE CORPORALĂ ȘI BIROURI"  
B-DUL REPUBLICII NR.162, PLOIESTI**

și :

AVIZ FAVORABIL (6 puncte)

**PREȘEDINTE,  
Adina GHEORGHE**

**SECRETAR,  
Florin SICOIE**



**Data:** 30.05.2011

APROBAT,

ARHITECT ȘEF  
arh. Simona MUNTEANU



## RAPORT

privind consultarea populației pentru documentația :  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**“SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD,  
ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”**

### OBIECTIVELE CONSULTĂRII

### METODOLOGIA FOLOSITĂ

PERIOADA : 02.05 – 23.05.2011

ORGANIZATOR : FILIPESCU Razvan Emilian

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

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII :

- B-dul Republicii nr.162
- str.Ștefan Greceanu nr.1, bl.K8 – sediul D.G.D.U.
- [www.ploieti.ro](http://www.ploieti.ro) (Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului)

DOCUMENTELE SUPUSE DEZBATERII/CONSULTĂRII :

- planuri cu situația existentă și reglementările urbanistice propuse
- sediul D.G.D.U. : documentația tehnică (planuri, acte proprietate, avize)

### DESCRIEREA PROCESULUI DE CONSULTARE

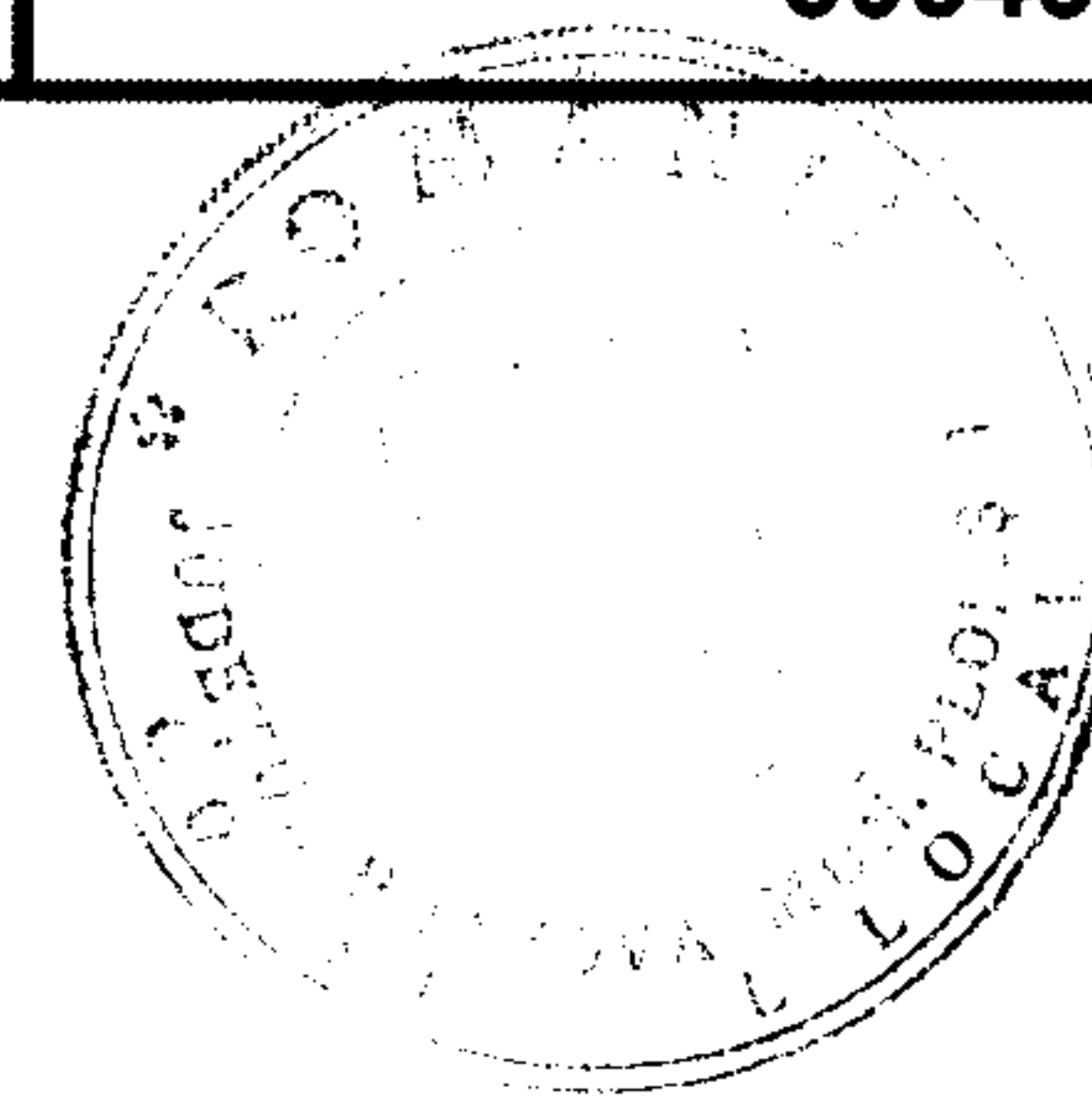
PARTICIPANȚI : -

ASPECTELE DISCUTATE : -

DESCRIERE : -

COMENTARII : -

REZULTATELE  
CONSULTĂRII  
CONCLUZII ȘI  
RECOMANDĂRI



**CONCLUZIA FINALĂ** Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare și aprobare a documentației tehnice de urbanism : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU “ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN : PARTER-SALA BILIARD, ETAJ-CENTRU INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”**

ÎNTOCMIT : Daniela NEAGU

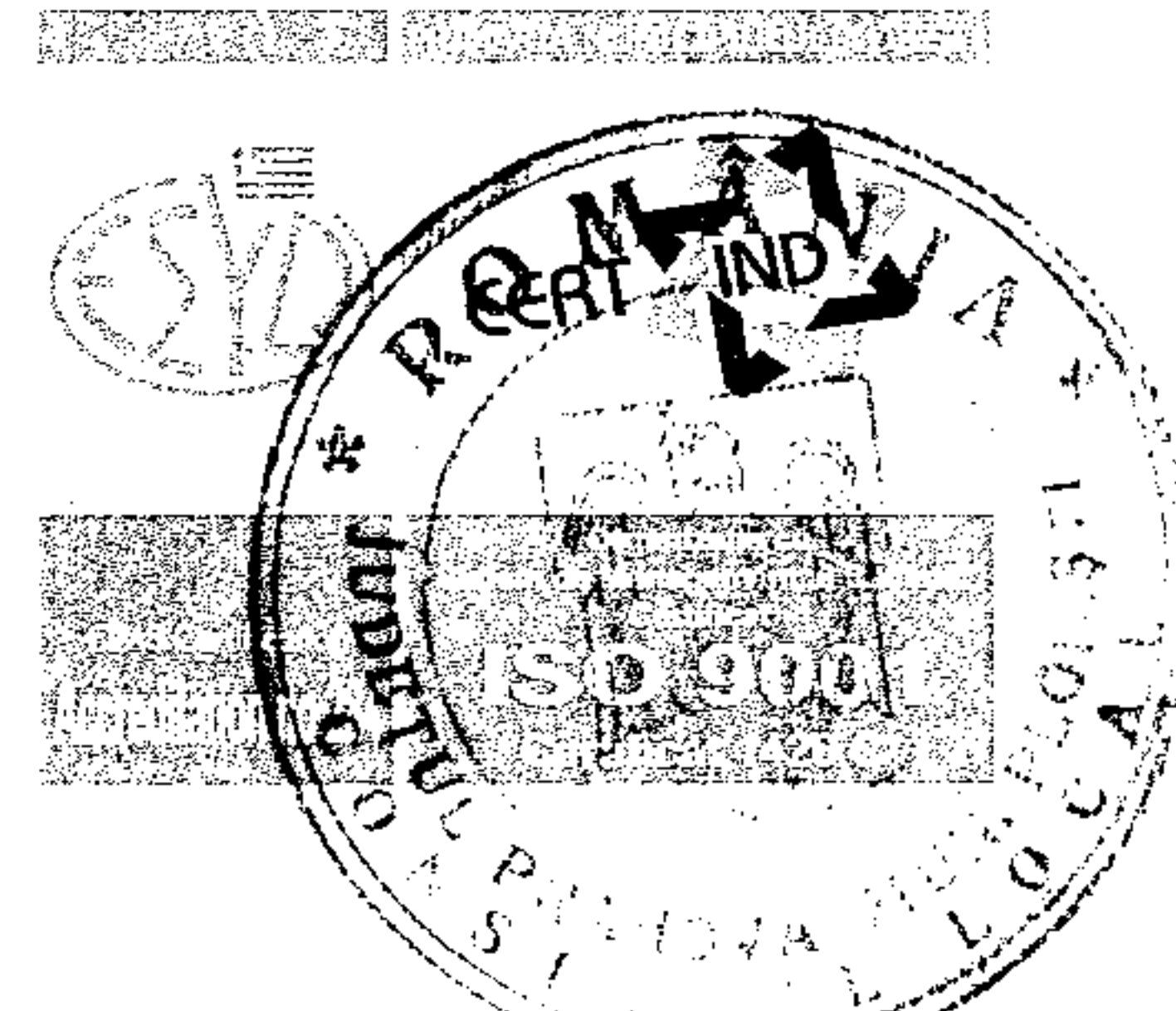
#### ANEXĂ RAPORT DE CONSULTARE

1. Documentul supus consultării
2. Dovada înregistrării pe site-ul primăriei – printscreen





**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
**B-dul Republicii nr. 2**  
**100008 – Ploiești**  
**TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982**  
**FAX: 0244 / 513829**



**Aviz C.T.A.T.U. nr.037**  
**23.05.2011**

**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
**constituită conform H.C.L.Ploiești nr.126/2009**

**AVIZ**  
**Nr. 037 DIN 23.05.2011**

**LUCRAREA : PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**„SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINTA IN :PARTER-SALA BILIARD, ETAJ – CENTRU**  
**INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”**

**AMPLASAMENT :** B-dul Republicii nr.162, Ploiești

**INIȚIATORI :** Filipescu Emilian Razvan

**ELABORATOR :** arh. ALUCHI Andreea

*Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:*

- a) *piese scrise : memoriu justificativ*
- b) *piese desenate : 5 planșe*
- c) *alte documente :*
  - a. *Certificat de urbanism : nr.209 /02.03.2011 ;*
  - b. *Act de proprietate : act de dezmembrare nr.2986 /21.12.2010*
  - c. *Avize solicitate prin Certificat de urbanism : protectia mediului-nr.2814/29.03.2011 ; Comisia Municipala pt.Transport-CATPL nr.485/02.05.2011; Politia Rutiera- nr.715267/28.03.2011 ; M.A.I.- nr.1.599.176/15.03.2011*
  - d. *Taxă aviz C.T.A.T.U. : chitanță seria PMP nr150658./16.05.2011*
  - e. *Taxă R.U.R. : nr.00043492/12.05.2011*
  - f. *Alte documente : -*

➤ *Reglementari stabilite prin P.U.G:*

*U.T.R. – N – 7, Iscxr;POT=50%, CUT=1,5*

- *parcela construibila, suprafata teren de 609 mp, deschidere la strada 12,44 m;*
- *regimul mixt de inaltime;*
- *retragerea minima este de 33 m fata de axul B-dului Republicii;*
- *terenul are acces la B-dul Republicii si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;*
- *distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil*
- *suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr.5 din HGR nr.525/1996*

La dimensionarea locurilor de parcare, se va avea in vedere si Contractul de locatiune nr.212/01.01.2010, incheiat cu S.C. Rodis International SRK, pentru o perioada de 10 ani.

Pentru constructii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare-2-5% din suprafata totala a terenului.

- distanta intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela, va fi de minim 3 m si fata de cladirile amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc- conform OMS nr.536/1997, republicat (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de Insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect)
- pentru locuinte limitele laterale si limita posterioara, se vor realiza din imprejmuiuri opace cu inaltime de max.2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltime maxima de 1,20 m, preferabil transparente si dublate de gard viu.
- Lucrarile de bransamente se vor executa in conformitate cu „Normele tehnice din 27.01.1998 privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pompelor in localitatile urbane si rurale”.

Utilizari permise: institutii publice, servicii profesionale si sociale, locuinte in bloc cu regim mixt de inaltime, comert, turism, parcare publice aferente functiilor admise.

Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public.

Conform Legii nr.350/06.07.2001 modificata prin Legea nr.289/2006, art.32 si OG nr.27/2008, aprobata prin Legea nr.242/23.06.2009, se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din PUG:

-prin PUZ se stabilesc reglementari noi cu privire la :regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, CUT, POT.

-prin PUD se stabilesc reglementari noi numai cu privire la distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

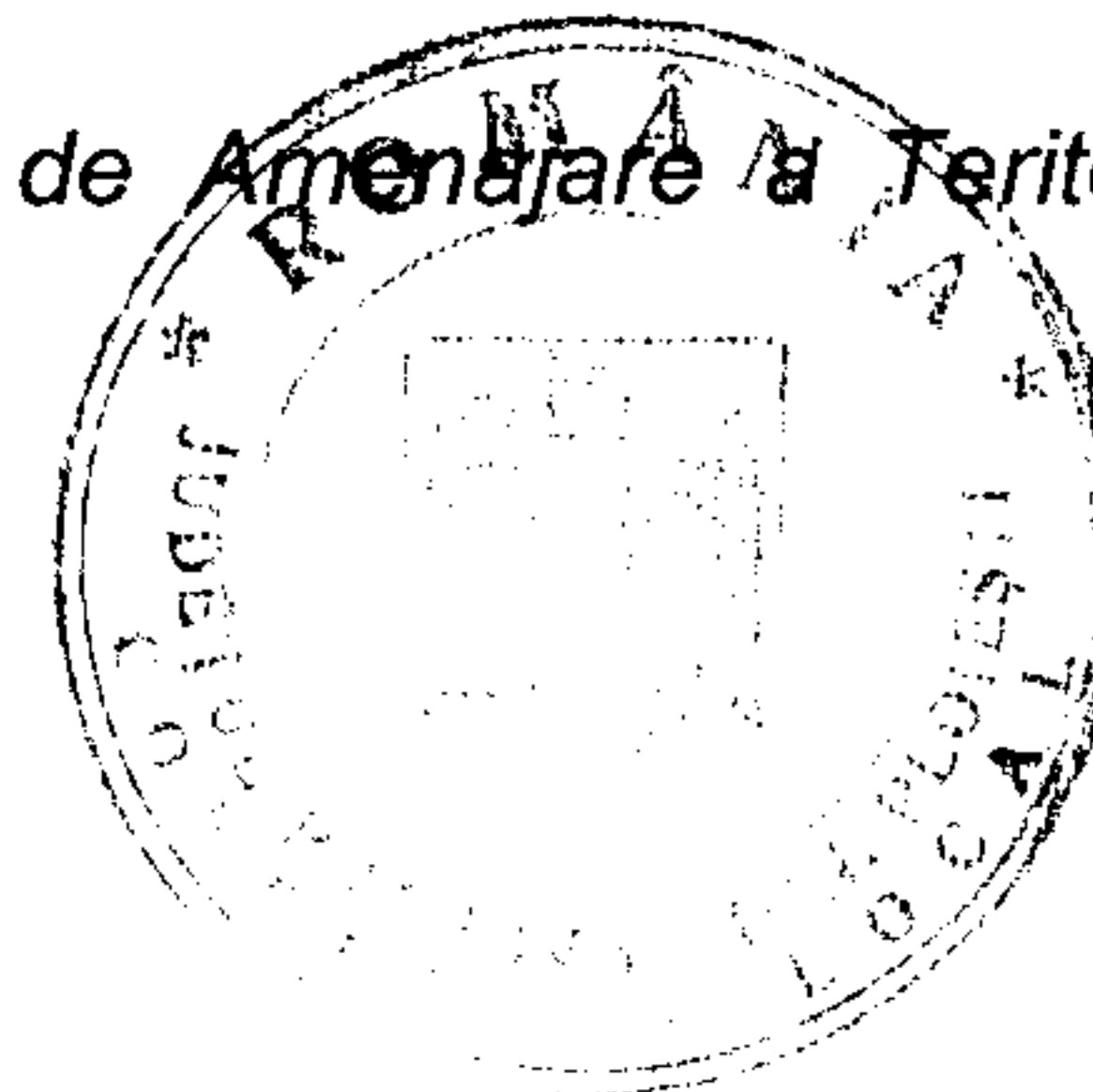
➤ Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune :

- ridicare restrictie tempoara pentru schimbare destinatie cladire S+P+1 din locuinta in centru intretinere corporala si biliard

- P.O.T<sub>PROPUS</sub> : 18 %
- C.U.T<sub>PROPUS</sub> : 0,39

(se incadreaza in indicatorii de urbanism aferenti zonei, conf.P.U.G.:P.O.T=50%,C.U.T=1,5.)

În urma analizei, în ședința din data de 23.05.2011, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:



## AVIZ FAVORABIL

Pentru

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN :PARTER-SALA BILIARD, ETAJ – CENTRU  
INTRETINERE CORPORALA SI BIROURI”**

Având :  
„5” - voturi „**pentru**”  
„-” - voturi „**împotriva**”  
„3” - abțineri  
„1” - absențe

**PRESEDINTE,**

Andrei Liviu VOLOSEVICI

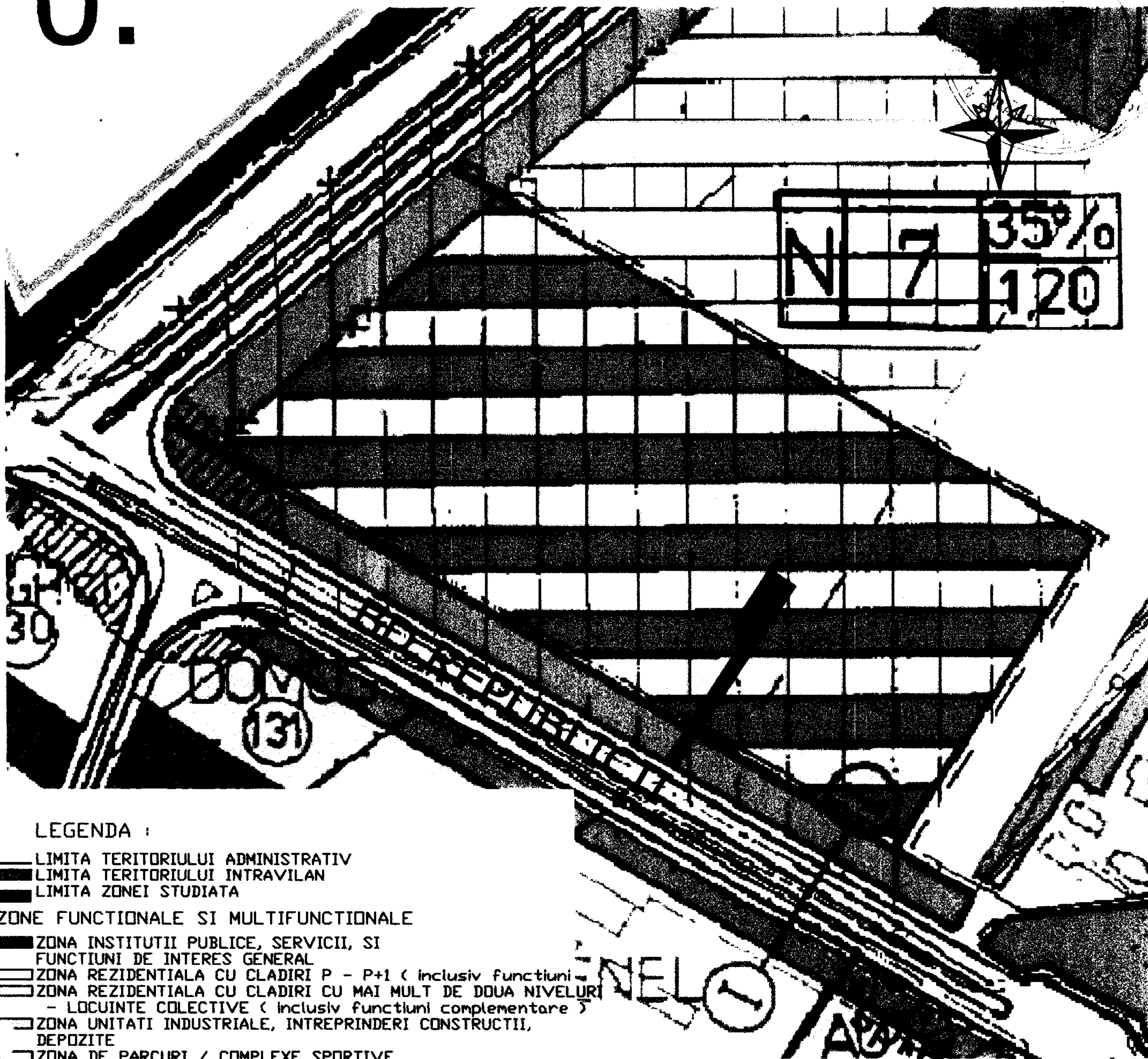


**ARHITECT ȘEF,**

arh. Simona Elena MUNTEANU

Serviciul Dezvoltare Urbană și Metropolitană,  
ing. Daniela DUMTRU

# 0. INCADRAREA IN LOCALITATE



## LEGENDA :

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATA

## ZONE FUNCTIONALE SI MULTIFUNCTIONALE

- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII, SI FUNCTIUNI DE INTERES GENERAL
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P - P+1 ( inclusiv functiuni )
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE DOUA NIVELURI - LOCUINTE COLECTIVE ( inclusiv functiuni complementare )
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, INTREPRINDERI CONSTRUCTII, DEPOZITE
- ZONA DE PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONA AFERENTA RETELELOR TEHNICO-EDILITARE complementare )
- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI FUNCTIUNI DE INTERES GENERAL
- ZONA LOCUINTE MICI SI UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE

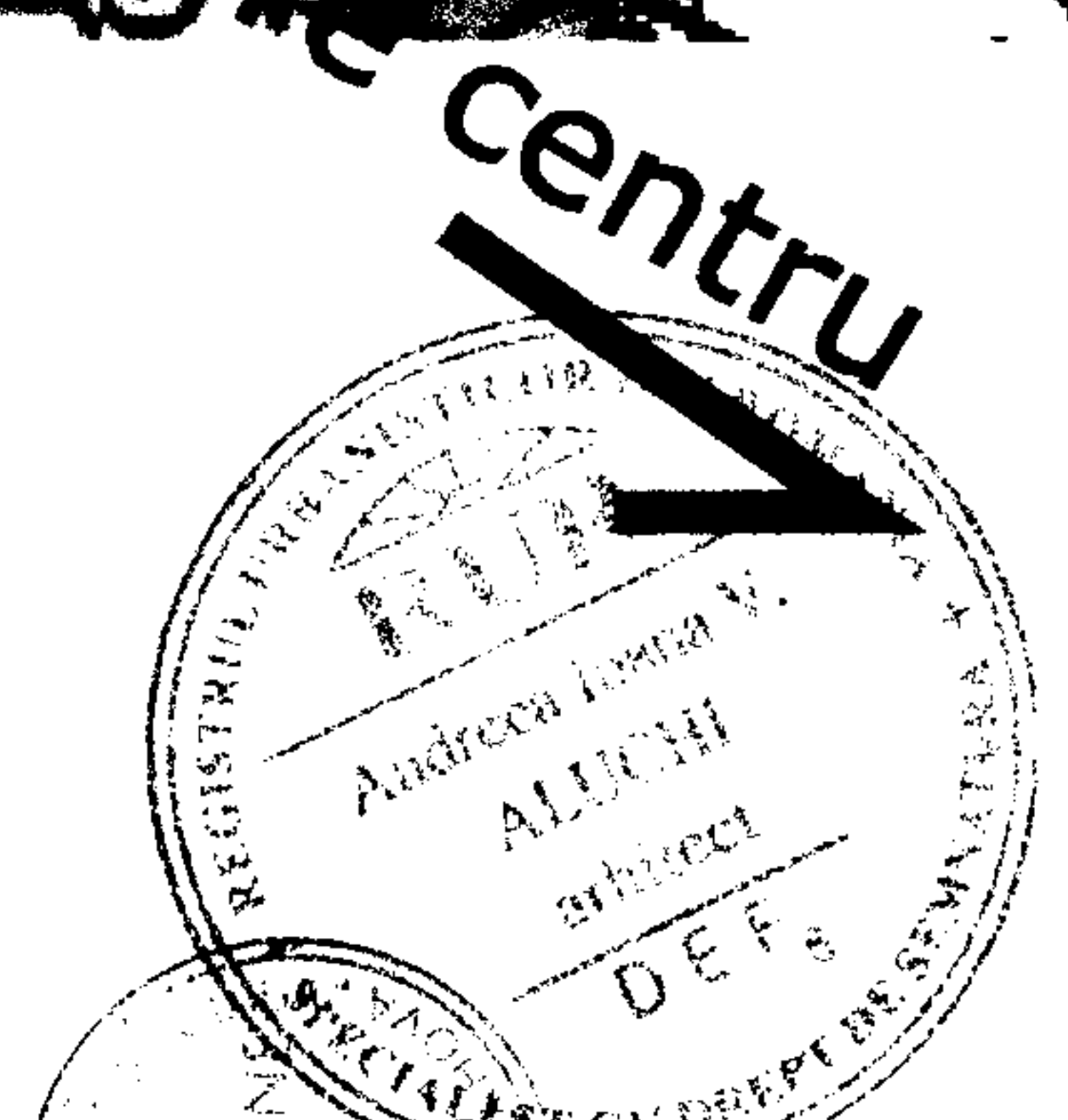
## REGLEMENTARI

- ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA
- ZONA DE PROTECTIE IN CARE SUNT INTERZISE CONSTRUCTIILE DE LOCUINTE

## INTERDICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE

- IN INTERSECTII DE CIRCULATIE - LA INTERSECTIILE SIMPLE, CU RAZA DE 50m. DIN CENTRUL INTERSECTIEI; - LA INTERSECTIILE COMPLEXE - IN CONFORMITATE CU INDICATIILE DIN PLAN
- ||| INTERDICTIE PANA LA ELABORAREA / REACTUALIZARE P.U.Z. SAU P.U.D.

■ Teren studiat



	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		LE BENEFICIAR: FILIPESCU EMILIAN RAZVAN	PROIECT 16/2011
	CALITATEA	NUME	SEMNATURA	SCARA 1/10000
	SEF PROIECT	erh. Andreea Alucsi		DATA mart2011
	PROIECTAT	erh. Andreea Alucsi		
DESEINAT	erh. Andreea Alucsi			
			INDICARE RESTRICTIE TEMPORARA PENTRU SCHEMARE DESTINATIE CLADIRE DIN LOCUINTA IN SALA BILLIARD SI CENTRU INTRETINERE CORPORALA PLOIESTI BD REPUBLICII NR. 162 LOT 1	FAZA PUD
			INCADRAREA IN LOCALITATE	PLANSA 0.