



EXPUNERE DE MOTIVE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Ridicarea restricție de construire, schimbare destinație teren din
zona locuinte colective și servicii, in zona servicii, agrement si sport, modificare
regim de aliniere”**

Str. Strandului nr. 53-55, Ploiești

Beneficiari : AMP INVEST SRL

ANA MARIA POP SRL

Proiectant: SC "ARHIZANE PLAN" SRL PLOIESTI

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal “ **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DE TEREN DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE** ” str. Strandului nr. 53 - 55, Ploiești, întocmit de SC "ARHIZANE PLAN" SRL - drd.arh.Andreea Aluchi.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC AMP INVEST SRL si ANA MARIA POP SRL, 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 și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbana, proiectantul modifică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr 209 din 10.12.1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, 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. 176/ N / 2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Plan Urbanistic Zonal – **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DE TEREN DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE** ” str. Strandului nr. 53 - 55, Ploiești, întocmit de SC "ARHIZANE PLAN" SRL - drd.arh.Andreea Aluchi, la solicitarea SC AMP INVEST SRL si SC ANA MARIA POP SRL.

COMISIA DE URBANISM,

Adina GHEORGHE

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Florin SICOIE

Gheorghe POPA

Marius MATEESCU

Costel HORGHIDAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANA

Andrei Liviu VOLOSEVICI

SE APROBĂ
PRIMAR,

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

” Ridicare restricție de construire, schimbare destinație de teren din zona locuințe colective și servicii în zona servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere ”

Str. Strandului nr. 53-55, Ploiești

Beneficiari : SC AMP INVEST SRL

SC ANA MARIA POP SRL

Proiectant: SC ”ARHIZANE PLAN ” SRL PLOIESTI

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.176/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 Zonal „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DE TEREN DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE ” str. Strandului nr. 53 - 55, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC AMP INVEST SRL și SC ANA MARIA POP SRL, 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 și Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001.

Terenul care face obiectul acestui P.U.Z. se află în intravilan, are suprafața totală de 29957,50 mp și este proprietate particulară a lui SC AMP INVEST SRL conform Contractului de vânzare – cumpărare nr. 1055/23.07.2007 pentru teren în suprafața de 18585,00 mp și a lui SC ANA MARIA POP SRL Act de alipire nr. 642/23.07.2010 pentru suprafața de 10225,00. Ambele proprietăți au contract de ipoteca. Restul suprafeței de teren până la suprafața totală de teren de 29957,50 mp o reprezintă un canal care aparține ANIF.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/ 1999 imobilul are următoarele caracteristici :

- *Folosința actuală a terenului : curți – construcții și arabil*

- U.T.R. N 18 ; CCri; TEr,Ppr, ISr; POT = 50 % ; CUT = 1,5
- St studiu = 29957,50 mp
- Destinatia terenului conform planurilor urbanistice actuale : partial : zona aferenta retelelor tehnico – edilitare (adancime 75 m – Centura de Est), zona locuinte colective si servicii (adancime 125 m , dupa zona de plantatii), zona cai comunicatii si constructii aferente circulatiei rutiere – intersectii simple (strada propusa prin PUG), zona spatii verzi, plantatii de protectie (adancime 50 m - str. Strandului).
- terenul se incadreaza in zona valorica C, conform HCL nr.316 / 2002
- parcela construibila pentru constructii cu regim mixt de inaltime, stabilit prin PUZ
- retrageri minime obligatorii:

-67,50 m fata de axul str. Strandului

-81,50 din axul Centurii de Est sau stabilit prin PUZ aprobat prin HCL

- Distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela – minim 3 m si fata de cladirile amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte , pentru a nu se umbri reciproc (cf. OMS 536 /1997 , art. 2); in cazul in care aceasta conditie nu poate fi respectata, se va intocmi obligatoriu, un Studiu de insorire, care va fi analizat la A.C.
- numar de parcaje necesare cf. Anexei nr.5 din HGR 526 / 1996 rep
- terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona

Utilizari permise : lucrari aferente retelelor tehnico – edilitare, constructii si amenajari pentru cai de comunicatii ; locuinte colective, servicii profesionale si sociale, activitati nepoluante, comert, turism; zona plantatii de protectie intre zone functionale incompatibile (cf.Notei nr.1 din C.U.).

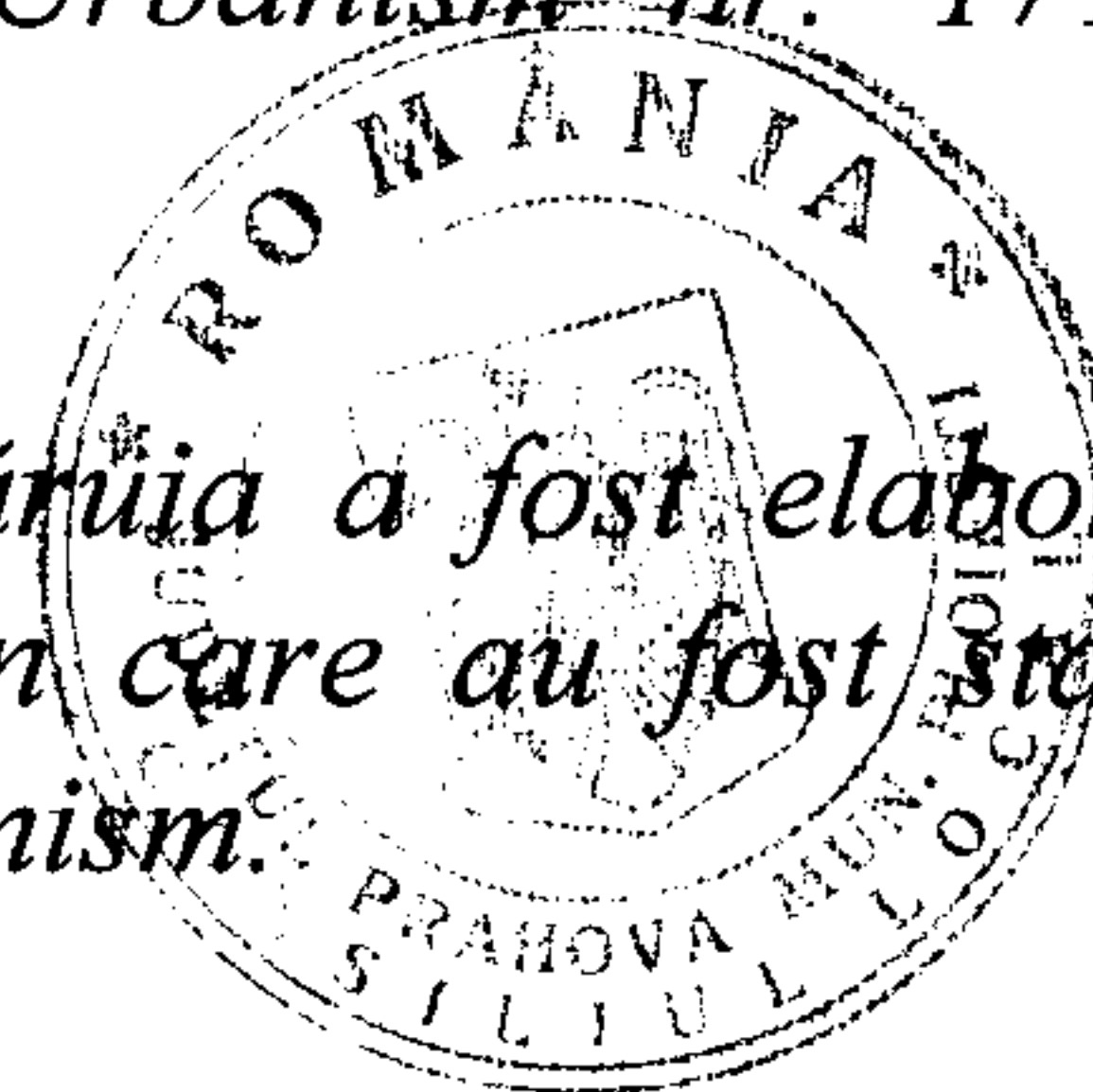
Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public, locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima (150 mp) si front la strada (8 ml) pentru constructii insiruite si suprafata minima (200 mp) si front la strada (12 m) – pentru constructii cuplate sau izolate

Utilizari permise cu conditii : oricare din utilizarile permise cu conditia existentei unui PUZ /PUD, aprobat prin HCL si avizului OCPI Ph., pentru scoaterea terenului din circuitul agricol.

- Conform OUG nr.114/17.10.2007, art.71, schimbarea destinatiei terenurilor amenajate cu spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism , reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora.

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 171 din 21.02.2011.

A fost întocmit un studiu de oportunitate în baza căruia a fost elaborat și aprobat Avizul Prealabil de oportunitate nr.02/14.01.2011 prin care au fost stabilite zona de studiu și condițiile de elaborare a documentației de urbanism.



OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie elaborarea unei documentații de urbanism necesară pentru ridicarea restricției de construire, schimbarea destinației de teren din zona locuinte colective și servicii în zona servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere.

În urma analizei documentației elaborată de către SC "ARHIZANE PLAN" SRL - drd.arh.Andreea Aluchi se propun :

„Ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din zona locuinte colective și servicii, în zona servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere”

Ca obiective secundare :

- SC ANA MARIA POP SRL intentioneaza sa construiasca pe terenul (10225,00 mp) situat la nr.53:
 - 2 terase exterioare cu functiuni de alimentatie publica, numai pentru sezonul estival (constructii provizorii, din care una acoperita)
 - Imprejmuire teren (zidarie caramida , H=3,0 m cu o inaltare la 4,0 m in dreptul barului)
- SC AMP INVEST SRL intentioneaza sa construiasca pe terenul (18585,00 mp) situat la nr.55:
 - Bazin de inot (piscina) pentru copii
 - Acoperire si inchidere piscina existenta
 - Anexe piscine :grupuri sanitare si vestiare + corp legatura (receptie)
 - Platfortma tehnica : CT + generatoare de aer (pentru balonul presostatic)

Se mentine accesul (carosabil si pietonal) existent in incinta, cel dinspre str.Strandului (unic pentru intreg complexul).

Conform proiectului de specialitate – drumuri, se propune reorganizarea actualei parcare (ca dimensiuni, sensuri de circulatie) si suplimentarea cu inca 19 locuri (total 99 locuri pentru clienti, personal, aprovizionare). Pe segmentul ” perdele de protectie – ” Pp”, parcare va fi amenajata din pavele ecologice (dale inierbate).

- Modificarea retragerilor fata de axul strazilor, astfel :
 - 35,0 fata de axul str.Strandului pentru zona Pp – spatii verzi, amenajari pentru activitati sportive si de agrement, plantatii de protectie
- 67,50 m care se pastreaza pentru cladiri zona IS
- 17,50 m fata de aliniamentul la strada Strandului, propus prin PUG

- Trecerea in domeniul public a unei suprafete de cca 440,00 mp ca urmare a retragerii aliniamentului la 17,50 m/axul str.Strandului si indreptarea imprejmuirii pe toata latura de sud – est a terenului
- Mentinerea indicatorilor urbanistici maximali stabiliti pentru UTR N 18, respectiv:
 - POT : 50 %
 - CUT : 1,5
- Preluarea regimului de aliniere de 67,50 fata de axul Centurii de Est (respectiv 61,0 m de la aliniament), din PUZ ” DI-BAS”, cu mentinerea – pana la aceasta adancime – a ” zonei aferenta retelelor tehnico –edilitare” - ” TE”.
- Mentinerea - in teritoriul studiat – a zonelor functionale TE, Pp si CCr si a reglementarilor din PUZ si RLU aprobat, in limita retragerilor susmentionate in teritoriul studiat.
- Mentinerea restrictiilor de construire si a zonificarii functionale in UTR N 18 in afara terenului studiat.
- Regim mixt pentru inaltimea constructiilor :
 - pentru cladiri : maxim P+4 (20,0 m)
 - se accepta si cladiri cu mai mult de 5 niveluri, cu inaltime maxima variabila, in baza unui studiu de amplasament si a unui studiu de insorire, dupa caz
 - pentru dotarile sportive, de agrement si instalatiile aferente se accepta si inaltime mai mari decat cea prevazuta pentru cladiri (mai mare de 20,0 m)
- Imprejmuirile :
 - spre aliniament : transparente / decorative, eventual dublate de gard viu, H max = 1,80 m
 - pe celelalte laturi : opace, H max: 2,0 m (se accepta si inaltime mai mari de 3,0 – 4,0 m pentru protectie fonica fata de vecinatati)
 - la terenurile de tenis se accepta imprejmuiri inalte pana la 6,0 m.
- Instituirea unei zone de protectie de 2,5 m de o parte si de alta a canalului ANIF, conform aviz.
- Traversarea pietonala si auto a canalului se va face numai pe podete din dale de beton, cu acordul ANIF.

Orientarea fata de punctele cardinale :

- Conform art.17 din RGU si anexa nr.3 , pct. 3.7 : piscinele descoperite si acoperite vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre est sau vest.

Amplasarea in inetrriorul parcelei :

- Conform art.24 din RGU:
 - ”Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :
 - a) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri
- Referitor la respectarea prevederilor Codului civil, mentionam:
- constructia care inglobeaza cele doua piscine va fi amplasata in zona mediana a terenului studiat

-terasa acoperita ($Sc=200,00\text{ mp}$) va fi amplasata adiacent imprejmuirii opace propusa a avea o inaltime de 3,0 m, fiind prevazuta cu o suprainaltare pana la 4,0 m in zona barului.

Spatii verzi si plantate :

-spatiile verzi vor fi conform art.34 din RGU si anexa nr.6



➤ ZONARE FUNCTIONALA :

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

- IS/P - Zona servicii, agrement si sport
- Pp – Zona spatii verzi, plantatii de protectie
- TE – Zona aferenta retelelor tehnico – edilitare
- CCR – Zona cai de comunicatie rutiera

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE -

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

1. In zona "IS/P"

- servicii profesionale, sociale si personale; turism
- constructii si amenajari pentru sport si agrement

2. In zona "Pp"

- spatii verzi, amenajari pentru activitati sportive si de agrement, plantatii de protectie

3. In zonele "TE" si "CCR" se mentin reglementarile din PUG si RLU aprobat – in limitele retragerilor stabilite prin prezenta documentatie

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONELOR

1. In zona "IS/P"

- alei carosabile si pietonale, parcari
- lucrari edilitare
- spatii verzi si plantatii de protectie

2. In zona "Pp"

- alei pietonale si carosabile, parcari, terase–numai din dale inierbate
- lucrari edilitare
- constructii si amenajari pentru activitati specifice functiunii : chioscuri, umbrare,pergole,locuri de joaca,terenuri de sport in aer liber,anexe aferente
- spatii verzi cu caracter decorativ, plantatii de aliniament si protectie

3. Idem pct. 3 de la articolul anterior

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE

- constructii cu functiuni de turism (cazare, alimentatie publica),anexe aferente

- *constructii si amenajari cu functiuni de sport (terenuri si piscine acoperite/neacoperite), anexe aferente*
- *constructii si amenajari cu functiuni de agrement : discoteca, cazinou, club, jocuri electronice si de masa (biliard, sah, tenis, remi) , bowling, etc, anexe aferente*

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- *traversarea canalului cu aviz ANIF*

INTERDICTII TEMPORARE

- *nu e cazul*

UTILIZARI INTERZISE

- *orice constructii si amenajari pentru alte functiuni*
- *constructii si amenajari cu caracter definitiv, cu exceptia zonei " IS/P "*
- *orice fel de constructii in zonele de protectie a retelelor tehnico – edilitare, conform avizelor*
- *orice fel de constructii si amenajari in suprafata de teren (de cca 400, 00 mp) propusa a fi trecuta in domeniul public, prin retragerea imprejmuirii in aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie (17,5 m fata de axul str. Strandului)*

Beneficiarii au obtinut urmatoarele avize și acorduri :

- *privind utilitatile urbane :*
 - o *alimentare cu apă si canalizare (nr.83/09.03.2011)*
 - o *alimentare cu energie electrică (acord de principiu adr.nr.2999/31.03.2011)*
- *privind :*
 - o *Protecția Mediului (nr.2993/18.04.2011)*
- *altele :*
 - o *comisia municipală pentru transport si siguranta circulatiei (nr.484/02.05.2011)*
 - o *serviciul rutier (nr.715254/28.03.2011)*
 - o *ANIF (nr. 1079/09.05.2011)*

În ședința din data de 23.05.2011 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal “ **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DE TEREN DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE** ” str. Strandului nr. 53 - 55, Ploiești, avand si Raportul procesului de informare si consultare a populatiei si s - a emis avizul favorabil nr. 41 din 23.05 .2011, cu conditia respectarii conditiilor impuse.

- *la faza de autorizatie se va respecta procentul de spatii verzi conform R.G.U. si se va lua avizul ANIF pentru traversarea pietonala si auto a canalului pe podete din dale de beton.*

În perioada 28.04 – 13.05.2011 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.

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic Zonal “ **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DE TEREN DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE** ” str. Strandului nr. 53 - 55, Ploiești, întocmit de SC ”ARHIZANE PLAN” SRL - drd.arh.Andreea Aluchi.

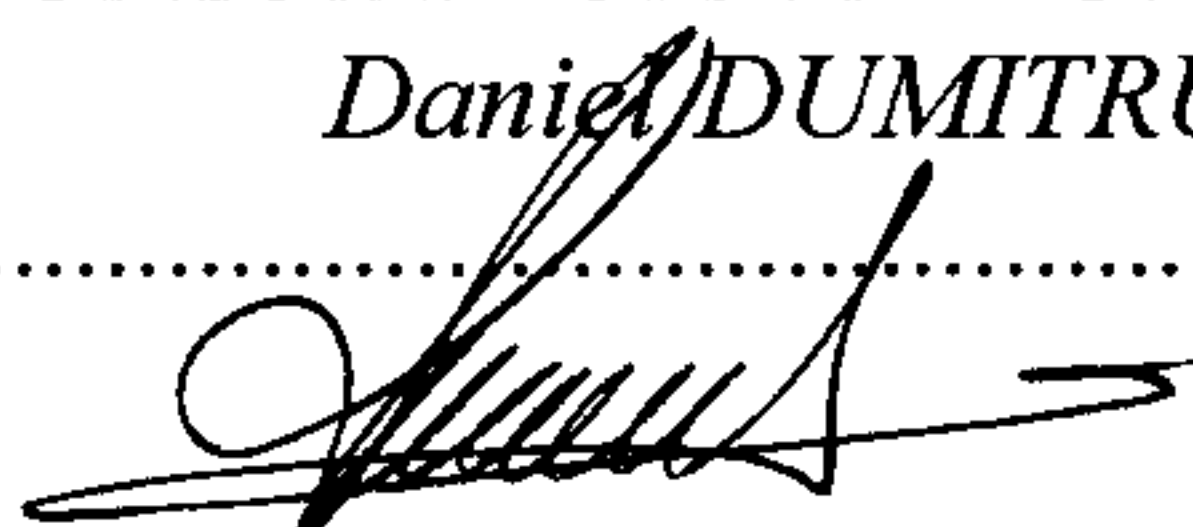
ARHITECT ȘEF,
arh.Simona Elena MUNTEANU

.....


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

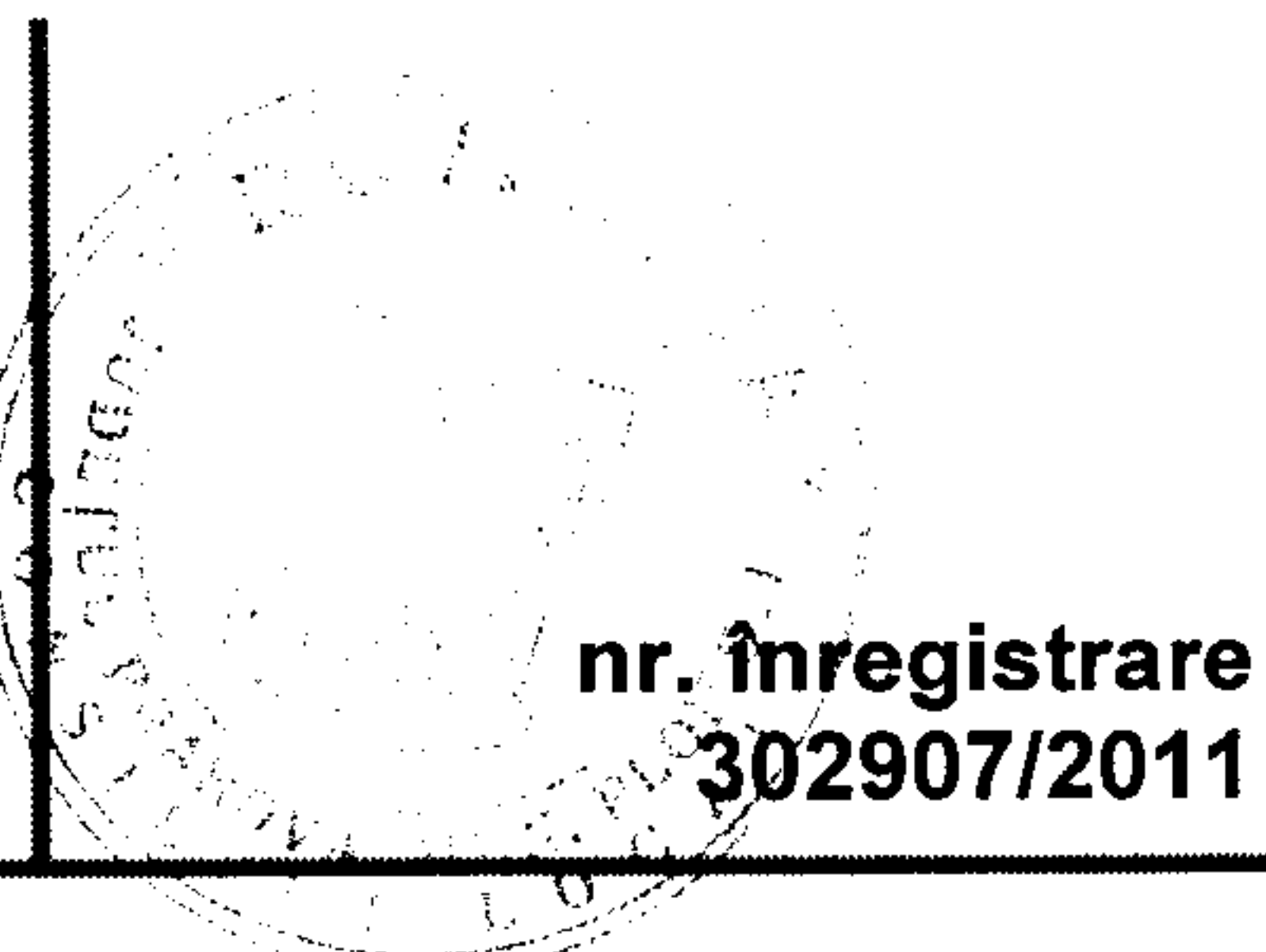
.....

SEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA
Daniel DUMITRU

.....

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





APROBAT,

ARHITECT ȘEF
arh.Simona MUNTEANU

RAPORT

privind informarea si consultarea populației pentru documentația :
**Plan Urbanistic Zonal : „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE
DESTINAȚIE DE TEREN DIN ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA
SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE ”**

**OBIECTIVELE
CONSULTĂRII**

Modificarea planurilor de urbanism in vederea dezvoltarii urbane armoniasa, in corelare cu PUZ/PUD aprobate anterior, diversificarea ofertei in domeniu si crearea de noi locuri de munca.

**METODOLOGIA
FOLOSITĂ**

PERIOADA : 28.04 – 13.05.2011

ORGANIZATOR : SC AMP INVEST SRL SI ANA MARIA POP SRL

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

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII :

- Str. Strandului nr.53 – 55 – sediile SC AMP INVEST SRL SI ANA MARIA POP SRL
- str.Ștefan Greceanu nr.1, 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 :

- sediile SC AMP INVEST SRL SI ANA MARIA : memoriu de prezentare, planuri cu incadrarea in localitate, situatia existenta, reglementari urbanistice, proprietate asupra terenurilor, acte proprietate, aviz ANIF, avize.
- sediul D.G.D.U. : memoriu de prezentare, planuri cu incadrarea in localitate, situatia existenta, reglementari urbanistice, proprietate asupra terenurilor, acte proprietate, aviz ANIF.

IDENTIFICARE GRUPURI TINTA PENTRU IDENTIFICARE :

- proprietarii de imobile din zona studiata

DESCRIEREA
PROCESULUI DE
CONSTARE

PARTICIPANȚI :

- S – a notificat o singura persoana juridica ANIF de la care se detine Avizul favorabil conditionat : prezentandu-i – se in adresa de inaintare titlul documentatiei, locurile in vederea consultarii, perioada, orele, persoana responsabila.
- Nu s – a prezentat nicio persoana

ASPECTELE DISCUTATE : canal traversare teren

DESCRIERE : -

COMENTARIII : - conditia din avizul ANIF

REZULTATELE
CONSULTĂRII

Instituirea unei zone de protectie de 2,5 m de o parte si de alta a canalului ANIF

CONCLUZII ȘI
RECOMANDĂRI

La faza DTAC se va prezenta documentatia avizata de ANIF pentru traversarea auto si pietonala a canalului pe podete din dale de beton

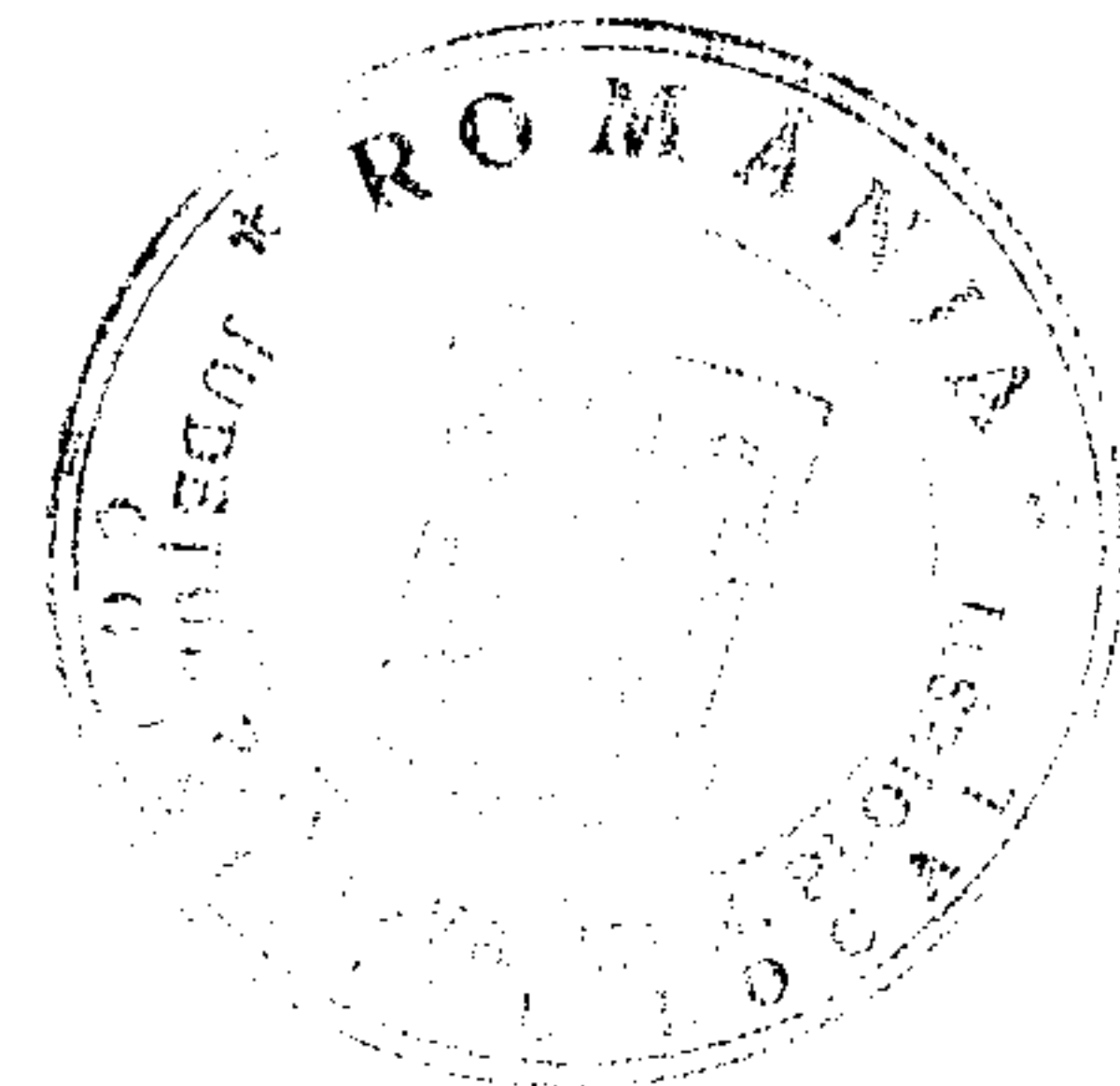
CONCLUZIA FINALĂ

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 Zonal : „ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DE TEREN DIN ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE ”**

ÎNTOCMIT : ing.Mihaela Carmencita Constantinescu

ANEXĂ RAPORT DE CONSULTARE

1. Documentele supuse consultării
2. Dovada înregistrării pe site-ul primăriei – printscreen



AVIZ
Nr. 002 DIN 25.04.2011

Lucrare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„Ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din zona locuințe colective și servicii, în zona servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere”

Amplasament : *str.Strandului nr.53 – 55, Ploiești*

Inițiatori : *S.C. AMP INVEST S.R.L.*
S.C. ANA MARIA POP S.R.L.

Elaborator : *S.C. ARHIZANE PLAN SRL . –drd. Arh. Andreea ALUCHI*

Documentația tehnică de urbanism este completă, fiind depusă împreună cu avizele solicitate prin certificatele de urbanism.

Prin documentația de urbanism se propun :

- Ridicare restricție de construire*
- Schimbare destinație teren din zona locuințe colective și servicii IS, în zona servicii, agrement și sport IS/P*
- Modificare regim de aliniere”*

Se mentine accesul existent în incinta, cel dinspre str.Strandului (unic pentru întreg complexul).

Conform proiectului de specialitate – drumuri, se propune reorganizarea actualei parcare (ca dimensiuni, sensuri de circulație) și suplimentarea cu încă 19 locuri (total 99 locuri). Pe segmentul ” perdele de protecție – ” Pp”, parcare va fi amenajată din pavele ecologice (inierbate).

-Modificarea retragerilor față de axul strazilor, astfel :

- 35,0 față de axul str.Strandului pentru zona Pp – spații verzi, amenajări pentru activități sportive și de agrement, plantații de protecție*



- 67,50 m care se pastreaza pentru cladiri zona IS
 - 17,50 m fata de aliniamentul la strada Strandului, propus prin PUG
 - Trecerea in domeniul public a unei suprafete de cca 440,00 mp ca urmare a retragerii aliniamentului la 17,50 m/axul str.Strandului si indreptarea imprejmuirii pe toata latura de sud – est a terenului
 - Mentinerea indicatorilor urbanistici maximali stabiliti pentru UTR N 18, respectiv:
 - POT : 50 %
 - CUT : 1,5
 - Preluarea regimului de aliniere de 67,50 fata de axul Centurii de Est (respectiv 61,0 m de la aliniament), din PUZ " DI-BAS", cu mentinerea – pana la aceasta adancime – a " zonei aferenta retelelor tehnico –edilitare"- " TE".
 - Mentinerea - in teritoriul studiat – a zonelor functionale TE, Pp si CCr si a reglementarilor din PUZ si RLU aprobat, in limita retragerilor susmentionate in teritoriul studiat.
 - Mentinerea restrictiilor de construire si a zonificarii functionale in UTR N 18 in afara terenului studiat.
 - Regim mixt pentru inaltimea constructiilor :
 - pentru cladiri : maxim P+4 (20,0 m)
 - se accepta si cladiri cu mai mult de 5 niveluri, cu inaltime maxima variabila, in baza unui studiu de amplasament si a unui studiu de insirire dupa caz
 - pentru dotarile sportive, de agrement si instalatiile aferente se accepta si inaltime mai mari decat cea prevazuta pentru cladiri (mai mare de 20,0 m)
 - Imprejmuirile :
 - spre aliniament : transparente / decorative, eventual dublate de gard viu, H max = 1,80 m
 - pe celelalte laturi : opace, H max: 2,0 m (se accepta si inaltime mai mari de 3,0 – 4,0 m pentru protectie fonica fata de vecinatati)
 - la terenurile de tenis se accepta imprejmuiri inalte pana la 6,0 m.
 - Instituirea unei zone de protectie de 2,5 m de o parte si de alta a canalului ANIF, conform aviz.
 - Traversarea pietonala si auto a canalului se va face numai pe podete din dale de beton, cu acordul ANIF.
 - Spatiile verzi vor fi conform RGU
- **ZONARE FUNCTIONALA :**
- IS/P - Zona servicii, agrement si sport
 - Pp – Zona spatii verzi, plantatii de protectie

- TE – Zona aferenta retelelor tehnico – edilitare
- CCR – Zona cai de comunicatie rutiera



**CAPITOLUL 1 – GENERALITATI
TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE -
FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

1. In zona "IS/P"

- servicii profesionale, sociale si personale; turism
- constructii si amenajari pentru sport si agrement

2. In zona "Pp"

- spatii verzi, amenajari pentru activitati sportive si de agrement,
plantatii de protectie

3. In zonele "TE" si "CCR" se mentin reglementarile din PUG si RLU aprobat – in limitele retragerilor stabilite prin prezenta documentatie

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONELOR

1. In zona "IS/P"

- alei carosabile si pietonale, parcari
- lucrari edilitare
- spatii verzi si plantatii de protectie

2. In zona "Pp"

- alei pietonale si carosabile, parcari , terase – numai din dale
inierbate

- lucrari edilitare

- constructii si amenajari pentru activitati specifice functiunii :
chioscuri, umbrare, pergole, locuri de joaca, terenuri de sport in aer liber, anexe
aferente

- spatii verzi cu caracter decorativ, plantatii de aliniament si protectie

2. Idem pct. 3 de la articolul anterior

**CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA
UTILIZARI PERMISE**

- constructii cu functiuni de turism (cazare, alimentatie publica),anexe
aferente
- constructii si amenajari cu functiuni de sport (terenuri si piscine
acoperite/neacoperite),anexe aferente
- constructii si amenajari cu functiuni de agrement : discoteca, cazinou,
club, jocuri electronice si de masa (biliard, sah, tenis, remi) , bowling,
etc, anexe aferente

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- traversarea canalului cu aviz ANIF

INTERDICTII TEMPORARE



- nu e cazul
UTILIZARI INTERZISE
- orice constructii si amenajari pentru alte functiuni
- constructii si amenajari cu caracter definitiv, cu exceptia zonei " IS/P"
- orice fel de constructii in zonele de protectie a retelelor tehnico – edilitare, conform avizelor
- orice fel de constructii si amenajari in suprafata de teren (de cca 400, 00 mp) propusa a fi trecuta in domeniul public, prin retragerea imprejmuirii in aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie (17,5 m fata de axul str. Strandului)

În urma ședinței din data de 23.05.2011 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru această documentație tehnică de urbanism s-a acordat:
AVIZ FAVORABIL.

În urma analizării documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism s-au făcut următoarele precizări :

- *detalierea celor doua regimuri de aliniere : pentru spatii verzi amenajate si pentru constructii inchise*
- *respectarea procentului de spatii verzi conform R.G.U.*
- *la faza de autorizatie se va lua avizul ANIF pentru traversarea pietonala si auto a canalului pe podete din dale de beton*
- *completarea avizelor*

În perioada 28.04 – 13.05.2011 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.

Având în vedere cele de mai sus precizate, cat si indeplinirea a doua dintre conditii, ARHITECTUL ȘEF emite următorul :

AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚII

la faza de autorizatie și anume :

- 1. Respectarea procentului de spatii verzi conform R.G.U.*
- 2. Sse va lua avizul ANIF pentru traversarea pietonala si auto a canalului pe podete din dale de beton*

În baza prezentului aviz se va elabora documentația de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **PLAN URBANISTIC ZONAL** „Ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din zona locuințe colective și servicii, în zona servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere”

ARHITECT ȘEF,

arh. Simona Elena MUNTEANU



ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Danil DUMITRU





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.41
23.05.2011

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

AVIZ
Nr. 41 DIN 23.05.2011

LUCRAREA : *Plan Urbanistic Zonal*
„Ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din zona locuințe colective și servicii, în zona servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere”

AMPLASAMENT : *str. Strandului nr. 53 - 55, Ploiești*

INIȚIATORI : **SC AMP INVEST SRL**
SC ANA MARIA POP SRL

ELABORATOR : **SC " ARHIZANE PLAN "SRL**

Documentația, înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) *piese scrise : memoriu de prezentare*
- b) *piese desenate : 5 planșe*
- c) *alte documente :*
 - a. *Certificat de urbanism : 171 / 21.02.2011*
 - b. *Act de proprietate : Contract de vanzare –cumparare nr. 1055 / 23.07.2007 si Act de alipire nr.546/23.07.2010 cu Incheiere CF nr. 42252/26.07.2010*
 - c. *Avize solicitate prin Certificat de urbanism : alimentare cu apă si canalizare (nr.83/09.03.2011), alimentare cu energie electrică (acord de principiu adr.nr.2999/31.03.2011), comisia municipală pentru transport si siguranta circulatiei (nr.484/02.05.2011),serviciul rutier (nr.715254/28.03.2011), Agenția pentru Protecția Mediului (nr.2993/18.04.2011), ANIF (nr. 1079/09.05.2011)*
 - d. *Taxă C.T.A.T.U. : conform chitanței seria AA nr.150224/16.05.2011*
 - e. *Taxa R.U.R. : conform O.P. nr.216/16.05.2011*
 - f. *Alte documente : Studiu de oportunitate, Aviz prealabil nr.2/14.01.2011*

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

- *U.T.R. N 18 ; CCri; TEr,Ppr, ISr; POT = 50 % ; CUT = 1,5*
- *St studiu = 29957,50 mp*
- *Destinatia terenului conform planurilor urbanistice actuale : partial : zona aferenta retelelor tehnico – edilitare (adancime 75 m – Centura de Est), zona locuințe colective si servicii (adancime 125 m , dupa zona de plantatii), zona cai comunicatii si constructii aferente circulatiei rutiere – intersectii simple (strada propusa prin PUG), zona spatii verzi, plantatii de protectie (adancime 50 m - str. Strandului).*
- *Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform HCL nr.316 / 2002*
- *parcela construibila pentru constructii cu regim mixt de inaltime, stabilit prin PUZ*
- *retrageri minime obligatorii:*
-

- 67,50 m fata de axul str. Strandului
-81,50 din axul Centurii de Est sau stabilit prin PUZ aprobat prin HCL*
- Distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă – minim 3 m și față de clădirile amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (cf. OMS 536 /1997, art. 2); în cazul în care această condiție nu poate fi respectată, se va întocmi obligatoriu, un Studiu de însorire, care va fi analizat la A.C.
 - număr de parcaje necesare cf. Anexei nr.5 din HGR 526 / 1996 rep.
 - terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă

Utilizări permise : lucrări aferente rețelelor tehnico – edilitare, construcții și amenajări pentru cai de comunicații ; locuințe colective, servicii profesionale și sociale, activități nepoluante, comerț, turism; zonă plantată de protecție între zone funcționale incompatibile

Utilizări interzise: unități economice poluante și care generează trafic intens, amenajări provizorii sau chioscuri pe domeniul public, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (150 mp) și front la stradă (8 ml) pentru construcții înșiruite și suprafață minimă (200 mp) și front la stradă (12 m) – pentru construcții cuplate sau izolate

Utilizări permise cu condiții : oricare din utilizările permise cu condiția existenței unui PUZ /PUD, aprobat prin HCL și avizului OCPI Ph, pentru scoaterea terenului din circuitul agricol.

- Conform OUG nr.114/17.10.2007, art.71, schimbarea destinației terenurilor amenajate cu spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism , reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 171 din 21.02.2011.

A fost întocmit un studiu de oportunitate în baza căruia a fost elaborat și aprobat Avizul Prealabil de oportunitate nr.02/14.01.2011 prin care au fost stabilite zona de studiu și condițiile de elaborare a documentației de urbanism.

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie elaborarea unei documentații de urbanism necesară pentru ridicarea restricției de construire, schimbarea destinației de teren din zonă locuințe colective și servicii în zonă servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere.

În urma analizei documentației elaborată de către SC ARHIZANE PLAN SRL - drd.arh.Andreea Aluchi se propun :

„Ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din zonă locuințe colective și servicii, în zonă servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere”

Ca obiective secundare :

- SC ANA MARIA POP intenționează să construiască pe terenul (10225,00 mp) situat la nr.53:
 - 2 terase exterioare cu funcțiuni de alimentare publică, numai pentru sezonul estival (construcții provizorii, din care una acoperită)
 - Împrejmuire teren (zidărie caramida , H = 3,0 m cu o înălțare la 4,0 m în dreptul barului)
- SC AMP INVEST SRL intenționează să construiască pe terenul (18585,00 mp) situat la nr.55:
 - Bazin de înot (piscină) pentru copii
 - Acoperire și închidere piscină existentă
 - Anexe piscine : grupuri sanitare și vestiare + corp legatură (receptie)
 - Platforma tehnică : CT + generatoare de aer (pentru balonul presostatic)

Se mentine accesul existent in incinta, cel dinspre str.Strandului (unic pentru intreg complexul).

Conform proiectului de specialitate – drumuri, se propune reorganizarea actualei parcare (ca dimensiuni, sensuri de circulatie) si suplimentarea cu inca 19 locuri (total 99 locuri). Pe segmentul " perdele de protectie – " Pp", parcarea va fi amenajata din pavele ecologice (inierbate).

-Modificarea retragerilor fata de axul strazilor, astfel :

- 35,0 fata de axul str.Strandului (fata de 67,50) , respectiv 17,50 m fata de aliniamentul la strada Strandului, propus prin PUG

Trecerea in domeniul public a unei suprafete de cca 440,00 mp ca urmare a retragerii aliniamentului la 17,50 m/axul str.Strandului si indreptarea imprejmuirii pe toata latura de sud – est a terenului

- Mentinerea indicatorilor urbanistici maximali stabiliti pentru UTR N 18, respectiv:

- POT : 50 %

- CUT : 1,5

- Preluarea regimului de aliniere de 67,50 fata de axul Centurii de Est (respectiv 61,0 m de la aliniament) , din PUZ " DI-BAS", cu mentinerea – pana la aceasta adancime – a " zonei aferenta retelelor tehnico –edilitare"- " TE".

- Mentinerea - in teritoriul studiat – a zonelor functionale TE, Pp si CCr si a reglementarilor din PUZ si RLU aprobat, in limita retragerilor susmentionate in teritoriul studiat.

- Mentinerea restrictiilor de construire si a zonificarii functionale in UTR N 18 in afara terenului studiat.

- Regim mixt pentru inaltimea constructiilor :

-pentru cladiri : maxim P+4 (20,0 m)

-se accepta si cladiri cu mai mult de 5 niveluri, cu inaltime maxima variabila, in baza unui studiu de amplasament si a unui studiu de insirire dupa caz

-pentru dotarile sportive, de agrement si instalatiile aferente se accepta si inaltime mai mari decat cea prevazuta pentru cladiri (mai mare de 20,0 m)

- Imprejmuirile :

-spre aliniament : transparente / decorative, eventual dublate de gard viu, H max = 1,80 m

-pe celelalte laturi : opace, H max: 2,0 m (se accepta si inaltime mai mari de 3,0 – 4,0 m pentru protectie fonica fata de vecinatati)

-la terenurile de tenis se accepta imprejmuiri inalte pana la 6,0 m.

- Instituirea unei zone de protectie de 2,5 m de o parte si de alta a canalului ANIF, conform

aviz.

- Traversarea pietonala si auto a canalului se va face numai pe podete din dale de beton, cu acordul ANIF.

➤ ZONARE FUNCTIONALA :

- IS/P - Zona servicii, agrement si sport
- Pp – Zona spatii verzi, plantatii de protectie
- TE – Zona aferenta retelelor tehnico – edilitare
- CCR – Zona cai de comunicatie rutiera

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE -

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

1. In zona "IS/P"

- servicii profesionale, sociale si personale; turism
- constructii si amenajari pentru sport si agrement

2. In zona "Pp"
- spatii verzi, amenajari pentru activitati sportive si de agrement, plantatii de protectie

3. In zonele "TE" si "CCR" se mentin reglementarile din PUG si RLU aprobat – in limitele retragerilor stabilite prin prezenta documentatie

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONELOR

1. In zona "IS/P"

- alei carosabile si pietonale, parcare
- lucrari edilitare
- spatii verzi si plantatii de protectie

2. In zona "Pp"

- alei pietonale si carosabile, parcare , terase – numai din dale inierbate
- lucrari edilitare
- constructii si amenajari pentru activitati specifice functiunii : chioscuri, umbrare, pergole, locuri de joaca, terenuri de sport in aer liber si acoperite, anexe aferente
- spatii verzi cu caracter decorativ, plantatii de aliniament si protectie

2. Idem pct. 3 de la articolul anterior

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE

- constructii cu functiuni de turism (cazare, alimentatie publica),anexe aferente
- constructii si amenajari cu functiuni de sport (terenuri si piscine acoperite/neacoperite),anexe aferente
- constructii si amenajari cu functiuni de agrement : discoteca, cazinou, club, jocuri electronice si de masa (biliard, sah, tenis, remi) , bowling, etc, anexe aferente

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- traversarea canalului cu aviz ANIF

INTERDICTII TEMPORARE

- nu e cazul

UTILIZARI INTERZISE

- orice constructii si amenajari pentru alte functiuni
- constructii si amenajari cu caracter definitiv, cu exceptia zonei " IS/P"
- orice fel de constructii in zonele de protectie a retelelor tehnico – edilitare, conform avizelor
- orice fel de constructii si amenajari in suprafata de teren (de cca 400, 00 mp) propusa a fi trecuta in domeniul public, prin retragerea imprejmuirii in aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie (17,5 m fata de axul str. Standului)

Mentionam faptul ca proiectantul si beneficiarul documentatiei raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia prezentata pentru avizare.

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 Zonal

„Ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din zonă locuințe colective și servicii în zona servicii, agrement și sport,” modificare regim de aliniere

Cu următoarele condiții :

- detalierea celor două regimuri de aliniere : pentru spații verzi amenajate și pentru construcții închise
- respectarea procentului de spații verzi conform R.G.U.
- la faza de autorizatie se va lua avizul ANIF pentru traversarea pietonală și auto a canalului pe podete din dale de beton
- completarea avizelor

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

PREȘEDINTE,

Andrei Liviu VOLOSEVICI



ARHITECT ȘEF,

arh. Simona Elena MUNTEANU

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA,

Ing. Daniel DUMITRU

**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 :

**“ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DE
TEREN DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII IN ZONA
SERVICII, AGREMENT SI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE ”**
str. Strandului nr. 53 - 55, Ploiești,

și :

AVIZ FAVORABIL (6 puncte)

PREȘEDINTE,
Adina GHEORGHE

SECRETAR,
Florin SICOIE

Data: 6.06.2011

