

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBA  
PRIMAR

Julian BADESCU



## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

### PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**„SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”**

avand ca obiectiv secundar

construire locuinte

**Str. Laboratorului nr. 7C, E Ploiești**

Beneficiar : d-lui **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-nei **DUMITRESCU SORINA**, S.C. **CASTOR INDUSTRY S.R.L.**, d-lui **NEMES BOGDAN**.

Proiectant : S.C. **ARHPLAN ATLAS S.R.L.**- arh. Dumitrescu Sorina

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 înregistrate la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul Planului Urbanistic Zonal – „**SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**”, avand ca obiectiv secundar, construire locuinte, str. Laboratorului nr. 7C, E, Ploiești .

Această documentație de urbanism a fost aprobată prin H.C.L. nr. 491/20.12.2012 având ca beneficiari pe **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-na **DUMITRESCU SORINA**, S.C. **CASTOR INDUSTRY S.R.L.**, d-l **NEMES BOGDAN** și S.C. **NEMES BOGDAN ARCHITECTS**, iar zona IS era reglementată ca regim de înălțime cu D+P+1E+M.

Prin prezentul plan urbanistic zonal, se solicită ca beneficiarii-inițiatori ai acestui plan urbanistic zonal să fie **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-n **DUMITRESCU SORINA**, S.C. **CASTOR INDUSTRY S.R.L.** si d-l **NEMES BOGDAN**, iar regimul de înălțime pentru zona IS sa fie D+P+3E.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda d-lu **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-nei **DUMITRESCU SORINA**, S.C. **CASTOR INDUSTRY S.R.L.**, d-lui **NEMES BOGDAN**, 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 acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate d-lui **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-ne **DUMITRESCU SORINA**, S.C. **CASTOR INDUSTRY S.R.L.**, d-lui **NEMES BOGDAN**, având suprafața de 8750,40 mp., în conformitate cu contractele de vânzare

cumpărare nr.4949/09.03.1995, nr.7487/06.11.2000, nr. 1287/17.06.2009 și nr. 1638/27.07.2009, având suprafața de 8750,40 mp.

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



- a) U.T.R. de referință (zona și funcțiune, utilizări permise și interzise, suprafața teren)
- UTR-N -1b TEr – zona rețele tehnico-edilitare
  - Utilizari permise:
    - Orice constructii si amenajari tehnico-edilitare, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru a caror extindere/realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii
  - Utilizari interzise:
    - Orice alta utilizare functionala.
    - Terenul este în suprafață de 8750,4 mp, este proprietate privată în conformitate cu contractele de vanzare cumparare anexate la dosar.
- b) indicatori de urbanism:
- P.O.T. :-
  - C.U.T. :-
  - Retrageri :
    - i. față de aliniamentul strazii :-
    - ii. față de axul strazii Laboratorului 10,50 m
    - iii. față de limitele laterale : se va respecta Codul civil;
    - iv. față de limita posterioară :-
      - regim de înălțime : -
      - accese : din str. Laboratorului, numar de parcaje necesare conform Anexei nr.4 din HGR 525/1996

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 54/03.02.2011, și a fost elaborat având la bază un Studiu de Oportunitate având Avizul Prealabil de Oportunitate nr.29/04.11.2010, Aviz Studiu de Oportunitate nr. 116 din 08.11.2010 și aviz nr. 102/25.11.2011 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești, și aviz nr. 67/21.08.2012 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești.

OBIECTUL acestui Plan Urbanistic Zonal îl constituie întocmirea unei documentații tehnice pentru schimbarea destinației terenului din zona TEa(rețele tehnico edilitare) în zona mixta locuinte și dotari complementare institutii și servicii, stabilire indicatori urbanistic în vederea construirii de locuinte.

În urma analizei documentației elaborate de către S.C. ARHPLAN ATLAS S.R.L.- arh. Dumitrescu Sorina, constatăm:

- regulamentul local de urbanism este stabilit punctual pentru parcel. beneficiarilor;
- zona studiată : St = 8750,4 mp
- delimitarea zonei studiate :
  - N-E – proprietati Branescu Nistor, S.C. SPECIAL CON PROD S.R.L. Nemes Constantin, Iordache Laurentiu, Oprea Mihai Florin, Ionica Mircea;
  - S-E – ASOCIATIA PLOIESTIORI ;
  - S-V – Proprietate Nicolescu Gheorghe;
  - N-V – Proprietate Branescu Victor, str. Laboratorului.

Prin documentația de urbanism se propun :



- **zona L- zona de locuinte si functiuni complementare**
  - subzone – Lm+IS – zona mixta locuinte si servicii D+P+1E+M
    - **zona cai de comunicatii rutiere cu amenajari aferente** (platforma de intoarcere, trotuare)
  - **indicatori urbanistici pe proprietate:**
    - subzona Lm +IS - regim mic de inaltime D+P+1E+M
    - P.O.T. propus = 40%, C.U.T. propus= 1, regim de inaltime D+P+1E+M
  - **Regim de aliniere:**
    - la 3 m fata de aliniament- limita de servitute
    - limite posterioare de 2 m
    - Retrageri laterale conform Cod Civil si asigurarea insoririi (cf. Legislatie)
  - **Regim de inaltime:** D+P+1E+M
- **zona IS – zona institutii si servicii**
  - subzone IS – Institutii si servicii
    - zona cai de comunicatii rutiere cu amenajari aferente (platforme de intoarcere, parcar, trotuare)
  - **Indicatori urbanistici pe proprietate:**
    - subzona IS – regim inaltime D+P+3E
    - P.O.T. propus = 45%, C.U.T. propus = 0,8, regim de inaltime D+P+3E
  - **Regim de aliniere;**
    - amplasare la 3m fata de limitele servitute (carosabil)
    - retrageri laterale conform Cod Civil si asigurarea insoririi (cf. Legislatiei)
  - limite posterioare de 1,5 m
  - **Regim de inaltime:** D+P+3E

Beneficiarii au obținut următoarele avize și acorduri privind :

- utilități urbane :
  - Apa Nova nr. 415/2012
  - alimentare cu energie electrica : nr.4133/02.05.2011
  - distrigaz: nr. 24296/26.09.2012
  - telefonie: nr.100/05/02/02/01/03/0363/13.04.2011, actualizat in 21.09.2012.
  - protecția mediului: nr.3926/06.07.2011
- altele :
  - Comisia Municipala pentru transport si siguranta circulatiei CATPI 1038/16.08.2011
  - Politia rutiera nr. 716113/10.11.2011

În ședința din data de 20.03.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal „**SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**”, care a fost avizată favorabil (Aviz C.T.A.T.U. nr.017/2013).



În perioada 08.12-22.12.2011 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Avizul C.T.A.T.U. nr.017/2013 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.002/2013.

Supunem avizării proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic Zonal – „**SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**”, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.002/2013.

**p. ARHITECT ȘEF**  
ing. Rita Marcela NEAGU

**p. DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.**  
ing. Daniel DUMITRU

VIZAT ,  
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,  
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE  
**DIRECTOR,**  
Iulia ALEXANDRU

**INTOCMIT,**  
Arh. Tania BADILA



**EXPUNERE DE MOTIVE**  
privind aprobarea  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**„SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE IN  
ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI  
SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”**

*Str. Laboratorului nr. 7C, E Ploiești*

Beneficiari : d-lui **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-nei **DUMITRESCU SORINA**, **S.C. CASTOR INDUSTRY S.R.L.**, d-lui **NEMES BOGDAN**.

Proiectant : **S.C. ARHPLAN ATLAS S.R.L.**- arh. Dumitrescu Sorina

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului Planului Urbanistic Zona **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**”, avand ca obiectiv secundar construire locuinte, *str. Laboratorului nr. 7C, E, Ploiești* .

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda d-lui **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-nei **DUMITRESCU SORINA**, **S.C. CASTOR INDUSTRY S.R.L.**, d-lui **NEMES BOGDAN**, 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 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.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic Zonal **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**”, avand ca obiectiv secundar, construire locuinte, *str. Laboratorului nr. 7C, E, Ploiești*, la solicitarea d-lui **DUMITRESCU ADRIAN FLORENTIN**, d-nei **DUMITRESCU SORINA**, **S.C. CASTOR INDUSTRY S.R.L.**, d-lui **NEMES BOGDAN**, întocmit de **S.C. ARHPLAN ATLAS S.R.L.**- arh. Dumitrescu Sorina.

COMISIA DE URBANISM

George STANCIU \_\_\_\_\_

Adrian LUPU \_\_\_\_\_

Razvan Ursu \_\_\_\_\_

George BOTEZ \_\_\_\_\_

Costel HORCHIDAN \_\_\_\_\_

Paulica DRAGUSIN \_\_\_\_\_

Radu SOCOLEANU \_\_\_\_\_

**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  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA REțele TEHNICO-EDILITARE IN**  
**ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI**  
**SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”**  
*Str. Laboratorului nr. 7C, E Ploiești*

*Aviz favorabil*

PRESEDINTE,  
George STANCIU

SECRETAR,  
Adrian LUPU

Data: 25.03.2012