

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ



## RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Rectificării Planului Urbanistic Zonal**

### **”MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ”**

str. Sondelor nr. 62A, Ploiești

**Beneficiari : S.C. APRODEM S.A.; S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT  
S.R.L., S.C. BDS GRUP S.A.**

**Proiectant: CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL-  
arh.Simona Munteanu**

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 350 / 2001 și 289 / 2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

Rectificare Plan Urbanistic Zonal – ” **MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ**”, str. Sondelor nr. 62A, Ploiești;

Proiectantul a executat Rectificarea Planului Urbanistic Zonal la comanda S.C. APRODEM S.A., S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L., S.C. BDS GRUP 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 și Legea 289 / 2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001.

Terenurile care fac obiectul acestei solicitări sunt situate în intravilanul municipiului Ploiești și sunt proprietate particulară ale solicitantelor, în baza S.C. APRODEM S.A pentru teren în suprafață de 18297 mp, în baza Actului de dezmembrare nr.1079/15.03.2011 și Extras de Carte funciară pentru informare nr.11389/05.03.2012, teren în suprafață de 6872 mp proprietate a S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL conform Contractului de vânzare cumpărare nr.1111/27.05.2011 și Extras de Carte funciară pentru informare nr.11391/05.03.2012, teren în suprafață de 6560 mp conform Extras de Carte funciară pentru informare nr.11388/05.03.2012 proprietate a S.C. BDE GRUP S.A.

Conform PUZ aprobat prin HCL 485 / 20.12.2012 imobilul are următoarele caracteristici :

*U.T.R. de referință (zona și funcțiune, utilizări permise și interzise, suprafață teren)*

UTR V 9 ;

-suprafață teren studiat = 40000 mp : Lbi/IS/Ccr ; Inex/ISr/Ppr  
-suprafață teren inițiatori pentru modificat reglementari  
Lbi/IS/Ccr  
-suprafață de teren cu nr. cadastral 131943 = 18297 mp (proprietar SC  
APRODEM)



-suprafață de teren cu nr. cadastral 130010 = 6872 mp (proprietar SC  
WOMA ECOSERV CONSTRUCT)

-suprafață de teren cu nr. cadastral 6181/3 = 6560 mp (proprietar SC  
BDS GRUP SA)

-parcelă construibilă

-folosința actuală a terenului : curți - construcții.

-destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale : zonă de locuit cu  
regim mediu de înălțime cu subzona locuințelor colective, semicolective  
și/sau individuale situate în ansambluri preponderent rezidențiale; zonă  
instituții și servicii profesionale cu subzonă de instituții și servicii cu regim  
de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime  
maxim P+4-6 niveluri; subzona căi de comunicații rutiere

Reglementări urbanistice :

Pentru zona Lbi:

- P.O.T. : 35 %
- C.U.T. : 2,5
- Regim de înălțime: maxim P+2
- Înălțime maximă : 25,00 m.

Pentru zona IS:

- P.O.T. : 35 %
- C.U.T. : 2,5
- Regim de înălțime maxim S+P+4-6. Se admit accente înalte în baza  
unor PUZ elaborate conform legislației în vigoare. În intersecții se  
admite un nivel suplimentar, dar nu se va depăși înălțimea maximă de  
25,0 m
- Înălțime maximă : 25,00 m.

Pentru zona CCr :

- P.O.T. : 50 %
- C.U.T. : 2,5

-terenurile cu acces la str. Vorniceii, Muscel, Padina și str. Sondelor și au  
posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă

-retragerea minimă obligatorie : 15 m din axul străzii prelungire str.  
Sondelor

-nr. de parcaje necesare se vor asigura pe parcela proprie

**Lbi - subzona locuințelor colective, semicolective și/sau individuale situate  
în ansambluri preponderent rezidențiale**

Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2  
niveluri în regim de construire continuu (înșiruite ) sau discontinuu ( cuplat

sau izolat ) ; echipamente publice specifice zonei rezidențiale, școlări publice; locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor : căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri.

Utilizări admise cu condiționări : funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai multe autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ; alte utilizări condiționate conform PUZ

Utilizări interzise: curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic -gros; depozitari de materiale re folosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate ; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică , jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor etc.

**IS - zona instituții și servicii profesionale cu subzona de instituții și servicii cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4-6**

Utilizări admise : instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme , servicii pentru întreprinderi , proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și recreere; parcaje la sol și subsol; spații libere pietonale; spații verzi amenajate; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

Utilizări admise cu condiționări : clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixtă; se permite conversia

locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din aria construită desfășurată; se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la distanță mai mică de 100 m de școli și lăcașuri de cult; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

Utilizari interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; creșterea animalelor;: depozitare în gros; stații de întreținere auto; curățătorii chimice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane ;depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă , terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

#### **Ccr - subzona căi de comunicații rutiere**

Utilizări admise: căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; spații alveolare carosabile pentru transportul în comun; refugii și treceri de pietoni; rețele tehnico-edilitare; spații verzi amenajate; parcaje publice; lucrări de terasamente

Utilizări admise cu condiționări: garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în noemele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie; garajele și parcajele publice vor fi plantate și încadrate de gard viu de minim 1,20 m înălțime; lucrările, construcțiile , amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie : sa nu prezinte rescuri în realizare sau exploatare și surse de poluare ( sisteme de transport gaze,țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen )- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației ( capacitate , fluentă, siguranță)

Utilizari interzise: se interzic orice lucrări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: largirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și a dotărilor aferente, modernizarea intersecțiilor, realizarea spațiilor de parcare ; se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră :depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate , construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc. In zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare , configurație sau exploatare impientează asupra bunei desfășurări , organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară. Se interzice: cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere; amplasarea în incinta garajelor publice a unor construcții care prin natura

*activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și sau prezintă risc de incendiu/ explozie.*

OBIECTUL acestei Rectificări PUZ este: modificare indicatori urbanistici și reconversie funcțională

În urma analizei documentației elaborate de către CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL- arh.Simona Munteanu, prin Planul Urbanistic Zonal se propun:

- ***Rectificarea Planului Urbanistic Zonal ” Modificare indicatori urbanistici și reconversie funcțională pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective S+P+4-6 cu funcțiuni complementare” pentru rectificarea traseului străzilor din incinta studiată în vederea utilizării mai judicioase a terenurilor. De asemenea la consultarea populației societatea SC INTERAGRO SA a solicitat extinderea reglementărilor și pe terenul proprietate acesteia, lucru cu care beneficiarii au fost de acord, astfel înfăptuindu – se și acest lucru.***

***Pentru imobilele existente cu construcții situate la str. Sondelor : POT maxim = 60 %; CUT max. 2,5 ; H max =S+P+4-6, H min S+P+1***

***S teren studiu = 43649,19 mp***

***S teren pentru modificat reglementări 43649,19 mp–3231mp=40418,19 mp***

***Lbi – zona de locuit cu regim mediu de înălțime, subzona locuințelor colective, semicolective și/sau individuale situate în ansambluri preponderent rezidențiale***

***Reglementări urbanistice :***

- ***P.O.T. : 35 %***
- ***C.U.T. : 2,5***
- ***Regim de înălțime maxim S+P+2***
- ***Înălțime maximă de 25,00 m.***

***IS – zona institutii și servicii profesionale – subzona de institutii și servicii cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4-6 niveluri***

***Reglementări urbanistice :***

- ***P.O.T. : 35 %***
- ***C.U.T. : 2,5***
- ***Regim de înălțime maxim S+P+4-6 . Se admit accente înalte în baza unor PUZ elaborate conform legislației în vigoare, cu excepția celor trei accente marcate în plansa de Reglementări Urbanistice U3. În intersecții se admite un nivel suplimentar, dar nu se va depăși înălțimea maximă de 25,0 m***
- ***Înălțime maximă de 25,00 m.***

**Pentru zona CCr – subzona căi de comunicații rutiere:**

- P.O.T. : 50 %
- C.U.T. : 2,5



Beneficiarul a obținut următoarele avize :

- Comisia Municipală ptr. Transport : - nr.781/24.05.2013
- Biroul Rutier :- nr.275276/22.05.2013

În ședința din data de 13.05.2013 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenjarea Teritoriului, s-a analizat documentația Rectificare Planul Urbanistic Zonal –”**MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ**” pentru construire ansamblu locuințe colective S+P+4-6 cu funcțiuni complementare, str. Sondelor nr. 62A, Ploiești și s - a emis avizul favorabil nr. 037/ din 13.05.2013 al comisiei și avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 12/27.06.2013.

În perioada 19.04 – 03.05.2013 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 Rectificare Plan Urbanistic Zonal **MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ**, str. Sondelor nr. 62A, Ploiești, întocmit de CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL- arh.Simona Munteanu .

**p.ARHITECT SEF,**  
ing.Rita Marcela NEAGU

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

Întocmit,  
ing.Mihaela Carmencita Constantinescu

VIZAT ,  
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,  
JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE

**DIRECTOR,**  
Iulia ALEXANDRU

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**Privind aprobarea Rectificării Planului Urbanistic Zonal**



**” MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE  
FUNCȚIONALĂ ”**

str. Sondelor nr. 62A, Ploiești

**Beneficiari : S.C. APRODEM S.A.; S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT  
S.R.L., S.C. BDS GRUP S.A.**

**Proiectant: CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL-  
arh.Simona Munteanu**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului: Rectificare Plan Urbanistic Zonal – ” **MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ** ” str.Sondelor nr. 62A, Ploiești, întocmit de CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL- arh.Simona Munteanu.

Proiectantul a executat Rectificarea Planului Urbanistic Zonal la comanda S.C. APRODEM S.A., S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L., S.C. BDS GRUP 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 și Legea 289 / 2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, proiectantul modifică prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea nr. 485 din 20.12.2012 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 Rectificare Plan Urbanistic Zonal – ” **MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ** ” str.Sondelor nr. 62A, Ploiești, la solicitarea S.C. APRODEM S.A., S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L., S.C. BDS GRUP S.A.

**COMISIA DE URBANISM,**

George BOTEZ  
Cristian GANEA  
Adrian LUPU  
Razvan URSU  
Costel Horghidan  
Paulica DRAGUSIN  
Radu SOCOLEANU

Data: 08.07.2013



**AVIZ**  
**Nr. 12 DIN 24.07.2013**

**LUCRAREA :    RECTIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**” MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI RECONVERSIE**  
**FUNCTIONALA ”**

**pentru ”Construire ansamblu locuințe colective S+P+4-6 cu funcțiuni**  
**complementare ”**

**AMPLASAMENT : str. Sondelor nr. 62A, Ploiești**

**INIȚIATORI :       S.C. APRODEM S.A., S.C. WOMA ECOSERV CONSTR**  
**S.R.L., S.C. BDS GRUP S.A.**

**ELABORATOR :    CPS-CITY PLANNING STRATEGIES S.R.L. PLOIEȘTI –**  
**dr.arh. Simona Elena Munteanu**

*Documentația tehnică de urbanism este completă.*

*Prin documentația de urbanism se propun următoarele :*

- ***Rectificarea Planului Urbanistic Zonal ” Modificare indicatori urbanistici și reconversie funcțională pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective S+P+4-6 cu funcțiuni complementare ” în sensul modificării traseului străzilor nou propuse din incinta studiată în vederea utilizării mai judicioase a terenurilor.***

***Pentru imobilele existente cu construcții situate la str. Sondelor : POT maxim = 60 %; CUT max. 2,5 ; H max =S+P+4-6, H min S+P+1***

***S teren studiu = 43649,19 mp***

***S teren pentru modificat reglementări 43649,19 mp–3231mp=40418,19 mp***

*Lbi – zona de locuit cu regim mediu de înălțime, subzona locuințelor colective, semicolective și/sau individuale situate în ansambluri preponderent rezidențiale*

*Reglementări urbanistice :*

- *P.O.T. : 35 %*
- *C.U.T. : 2,5*
- *Regim de înălțime maxim S+P+2*
- *Înălțime maximă de 25,00 m.*



*IS – zona instituții și servicii profesionale – subzona de instituții și servicii cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4-6 niveluri*

*Reglementări urbanistice :*

- *P.O.T. : 35 %*
- *C.U.T. : 2,5*
- *Regim de înălțime maxim S+P+4-6 . Se admit accente înalte în baza unor PUZ elaborate conform legislației in vigoare, cu excepția celor trei accente marcate în planșa de Reglementări Urbanistice U3. În intersecții se admite un nivel suplimentar, dar nu se va depăși înălțimea maximă de 25,0 m*
- *Înălțime maximă de 25,00 m.*

*Pentru zona CCr – subzona căi de comunicații rutiere :*

- *P.O.T. : 50 %*
- *C.U.T. : 2,5*

*În urma ședinței din data de 13.05.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru această documentație tehnică de urbanism s-a acordat: AVIZ FAVORABIL.*

*În perioada 19.04.2013 – 03.05.2013 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 a Rectificării Planului Urbanistic Zonal.*

*Având în vedere cele de mai sus precizate, ARHITECTUL ȘEF emite următorul :*

## **AVIZ FAVORABIL**

*pentru*

**Rectificarea Planului Urbanistic Zonal**

**” MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI RECONVERSIE FUNCTIONALA ”**

*În baza prezentului aviz se va elabora documentația de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobare **RECTIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL „MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI RECONVERSIE FUNCTIONALA ”***

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4



**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE  
URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRARILOR  
PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE  
ARHITECTURA**

**R A P O R T**

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

**Rectificare Plan Urbanistic Zonal  
” MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE  
FUNCȚIONALĂ ”,**

str. Sondelor nr. 62A, Ploiești

și :

AVIZ FAVORABIL cu

5 voturi pentru

PREȘEDINTE,  
George BOTEZ

SECRETAR,  
Cristian GANEA

Data:

08.04.2013



**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
**B-dul Republicii nr. 2**  
**100066 – Ploiești**  
**TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982**  
**FAX: 0244 / 513829**



**Aviz C.T.A.T.U. nr.037**  
**13.05.2013**

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

**AVIZ**  
**Nr. 037 DIN 13.05.2013**

**LUCRAREA :       RECTIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

- **” MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ” în sensul modificării traseului străzilor nou propuse din incinta studiată în vederea utilizării mai judicioase a terenurilor.**

**AMPLASAMENT :   str. Sondelor nr. 62A, Ploiești**

**INIȚIATORI :       S.C. APRODEM S.A., S.C. WOMA ECOSERV CONSTR S.R.L., S.C. BDS GRUP S.A.**

**ELABORATOR :     CPS-CITY PLANNING STRATEGIES S.R.L. PLOIESTI - arh. Simona Elena Munteanu**

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

- a) *piese scrise :                memoriu justificativ*
- b) *piese desenate :         5 planșe*
- c) *alte documente :*
  - a. *Acte de proprietate : Teren SC APRODEM SA are 18297 mp conform Act de dezmembrare nr.1079/15.03.2011; teren SC WOMA ECOSEV CONSTRUCT SRL are 6872 mp conform Contractului de vanzare cumparare nr.1111/27.05.2011; teren SC BDS GRUP are 6560 mp cf.Extras de Carte funciara pentru informare nr.11388/05.03.2012*
  - b. *Taxă aviz C.T.A.T.U. : chitanță seria AA nr.772892/28.05.2013;*  
*Taxă RUR : O.P.nr. 195/28.05.2013*
  - c. *Alte documente :*

*Reglementări stabilite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 485/20.12.2012:*  
*UTR V 9 ;*

*-suprafață teren studiat = 40000 mp : Lbi/IS/Ccr ; Inex/ISr/Ppr*

*-suprafață teren inițiatori pentru modificat reglementări = 31719 mp Lbi/IS/Ccr*

*-suprafață de teren cu nr. cadastral 131943 = 18297 mp (proprietar SC APRODEM )*

*-suprafață de teren cu nr. cadastral 130010 = 6872 mp (proprietar SC WOMA ECOSEV CONSTRUCT)*

*-suprafață de teren cu nr. cadastral 6181/3 = 6560 mp (proprietar SC BDS GRUP SA)*

*-parcelă construibilă*

*-folosința actuală a terenului : curți - construcții.*

*-destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale : zonă de locuit cu regim mediu de înălțime subzona locuințelor colective, semicolective și/sau individuale situate în ansambluri preponderent rezidențiale; zonă instituții și servicii profesionale cu subzonă de instituții și servicii cu regim de construcție continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4-6 niveluri; subzona căi comunicații rutiere*

*Reglementări urbanistice :*

*Pentru zona Lbi:*



- P.O.T. : 35 %
- C.U.T. : 2,5
- Regim de înălțime: maxim P+2
- Înălțime maximă : 25,00 m.

Pentru zona IS:

- P.O.T. : 35 %
- C.U.T. : 2,5
- Regim de înălțime : maxim S+P+4-6. Se admit accente înalte în baza unor PUZ elaborate conform legislației în vigoare. În intersecții se admite un nivel suplimentar, dar nu se va depăși înălțimea maximă de 25,0 m
- Înălțime maximă : 25,00 m.

Pentru zona CCr :

- P.O.T. : 50 %
- C.U.T. : 2,5

-terenurile au acces la str. Vornicei, Padina și str. Sondelor și au posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă

-retragerea minimă obligatorie : 15 m din axul străzii prelungire str. Sondelor

-nr. de parcaje necesare se vor asigura pe parcela proprie

**Lbi - subzona locuințelor colective, semicolective și/sau individuale situate în ansambluri preponderent rezidențiale**

Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice; locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor : căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

Utilizări admise cu condiționări : funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp Adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai multe autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ; alte utilizări condiționate conform PUZ

Utilizări interzise: curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic -gros; depozitari de materiale refolosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor etc.

**IS - zona instituții și servicii profesionale cu subzona de instituții și servicii cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4-6**

Utilizări admise : instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și recreere; parcaje la sol și subsol; spații libere pietonale; spații verzi amenajate; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale

Utilizări admise cu condiționări : clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixtă; se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de



minim 30 % din aria construită desfașurată; se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la distanță mai mică de 100 m de școli și lăcașuri de cult; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incontrolabil, prin traficul genera creșterea animalelor; depozitare en-gros; stații de întreținere auto; curățătorii chimice; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea; colectarea apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

#### **Ccr - subzona căi de comunicații rutiere**

Utilizări admise: căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente; spații alveolare carosabile pentru transportul în comun; refugii și treceri de pietoni; rețele tehnico-edilitare; spații verzi amenajate; parcaj publice; lucrări de terasamente

Utilizări admise cu condiționări: garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie; garajele și parcajle publice vor fi plantate și încadrate de gard viu de minim 1,20 m înălțime; lucrările, construcțiile amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare ( sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energii electrică și alte lucrări de același gen )- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației ( capacitate fluentă, siguranță)

Utilizări interzise: se interzic orice lucrări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervat pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și a dotărilor aferente, modernizare intersecțiilor, realizarea spațiilor de parcare; se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc. În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzis autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare configurație sau exploatare impientează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului și prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară. Se interzice: cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere; amplasarea în incinta garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și sau prezintă ris de incendiu/ explozie.

În urma analizei documentației elaborată de către CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL-arh.Simon Elena Munteanu se propun :

- **Rectificarea Planului Urbanistic Zonal " Modificare indicatori urbanistici și reconversia funcțională pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective S+P+4-6 cu funcții complementare " pentru rectificarea traseului străzilor din incinta studiată în vederea utilizării mai judicioase a terenurilor.**

**S teren studiu = 40000 mp**

**S teren pentru modificat reglementari 40000 mp – 3231 mp = 36769 mp**

Lbi – zona de locuit cu regim mediu de înălțime, subzona locuințelor colective, semicolective și/sau individuale situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Reglementări urbanistice :

- P.O.T. : 35 %
- C.U.T. : 2,5
- Regim de înălțime maxim S+P+2
- Înălțime maximă de 25,00 m.

IS – zona instituții și servicii profesionale – subzona de instituții și servicii cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4-6 niveluri

Reglementări urbanistice :

- P.O.T. : 35 %
- C.U.T. : 2,5
- Regim de înălțime maxim S+P+4-6 . Se admit accente înalte în baza unor PUZ elaborate conform legislației în vigoare, cu excepția celor trei accente marcate în planșa de Reglementări Urbanistice U3. În intersecții se admite un nivel suplimentar, dar nu se va depăși înălțimea maximă de 25,0 m
- Înălțime maximă de 25,00 m.

Pentru zona CCr – subzona căi de comunicații rutiere :

- P.O.T. : 50 %
- C.U.T. : 2,5

În urma analizei, în ședința din data de 13.05.2013, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului Urbanism acordă:

## AVIZ FAVORABIL

Pentru

Plan Urbanistic Zonal

RECTIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL

” MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ȘI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ”

Cu următoarea condiție :

- În vederea promovării proiectului de hotărâre se va completa documentația cu avizele de la Poliția Municipiului Ploiești - Biroul Rutier și de la Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației pe baza unui studiu de circulație

Având :

„6”	-voturi „ <b>pentru</b> ”
„-”	- voturi „ <b>împotrivă</b> ”
„-”	- abțineri
„2”	- absențe

OBS. Dr. arhitect Simona Elena Munteanu, membră a acestei comisii, nu a votat, fiind proiectantul acestui Plan Urbanistic Zonal

Menționăm faptul ca proiectantul și beneficiarul documentației răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată pentru avizare.

**PREȘEDINTE,**  
Iulian BADESCU

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

**p. DIRECTOR A.D.J.D.G.D.U.,**  
ing. Daniel DUMITRU

**Secretariat C.T.U.A.T.,**  
ing. Mihaela Carmencita CONSTANTINESCU