

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBĂ  
PRIMĂR,

Iulian BADEȘCHI



## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE**  
**INDIVIDUALE PRIN ANL”**  
strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești

Beneficiar : Municipiul Ploiesti

Proiectant : SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL. , urb.  
Vladimir Cazan

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 “ **PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PRIN ANL”** strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Municipiului Ploiesti 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 a Municipiului Ploiești , având suprafața de 11988 mp.

Obiectul acestui PUZ si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia este impus de modificarea HCL 67/2008 prin HCL 36/2013. Hotararea de Consiliu Local din 2008 aproba soluția urbanistică adoptata prin PUZ –SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN –AMENAJARE ZONA REZIDENTIALA (ANL)SI ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL-str.Cosminele nr.11A.Pentru zona de teren transferata catre Agentia Nationala prntru Locuinte era reglementata prin acest PUZ ca zonă de locuinte colective cu regim de inaltime de 3-5 niveluri.Datorita interesului manifestat de tinerele familii de obtinere a unei locuinte individuale pe lot propriu prin programele guvernamentale specifice derulate prin ANL in detrimentul apartamentelor aflate in blocuri de locuinte colective, a fost adoptata o noua hotarare de consiliu local (HCL 36/2013), care prevede implementarea unei noi solutii urbanistice pe terenu transferat catre ANL.Aceasta noua solutie va consta in parcelarea terenului in vederea realizarii de locuinte individuale pe lot propriu.

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

U.T.R. V-5, POT maxim =30%, CUT maxim =1,5

- suprafața teren 11988 m
- parcela construibilă, numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- regim de înălțime maxim P+4;
- înălțimea maximă admisă la cornișă pentru construcțiile cu acoperișul rezolvat în șarpantă este de 15 m, înălțimea maximă admisă la coama va fi de 18 m, în timp ce pentru cele cu acoperișul rezolvat în terasă, înălțimea maximă va fi de 15 m, măsurată la cota terasei;
- retragerea față de aliniament va fi diferită pentru fiecare imobil de locuințe;
- clădirile noi vor fi amplasate la cel puțin 2 m de limitele parcelei, astfel încât să nu genereze calcane; pentru vecinătatea cu UM 01375 se va menține o retragere de 10 m care va fi amenajată ca spațiu verde;
- spațiul de protecție cu lățimea de 10 m desfășurat pe toată lungimea limitei dintre zona de locuit și UM 01375 va fi amenajat ca spațiu verde. În imediată vecinătate a zidului de protecție pe limita cu această unitate se vor planta pe tronșoane bine delimitate de 3 până la 10 m, în mod alternativ arbuști ornamentali cu frunze persistente – tui, taxus, yucca, euonymus, euonymus occidentalis și arbuști agatatori (liane ornamentale), iederă, tacoma, radicans (trambita). Pe restul spațiului verde de protecție cu lățimea de 10 m se propune plantarea de vegetație înaltă dar și arbuști ornamentali.
- împrejmuiri: pentru tronșonul de vecinătate cu UM 01375, pe latura vest a parcelei împrejmuirea va fi realizată sub formă unui zid de protecție împotriva exploziei. Acest zid va avea înălțimea de 3 m (conform aviz emis de Statul Major General din cadrul M.Ap.N.) – se recomandă ca acest zid să primească un finisaj cu caracter decorativ în acord cu finisajul viitoarelor locuințe colective;
- noile construcții de locuit vor fi amplasate în raport cu construcțiile existente pe parcelele alăturate astfel încât să fie respectate distanțele impuse prin normativele în vigoare legate de distanțele între construcții – se va acorda atenție sporită durate minime de însorire de 1,5 ore la solstițiul de iarnă pentru construcțiile de locuințe existente pe terenurile adiacente parcelei studiate;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 m numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile;
- accesul auto pe parcelă vor avea minim 3,5 m lățime; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- numărul de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelei destinate zonei de locuințe va fi egal cu numărul de apartamente ce se vor realiza (un loc de parcare pentru fiecare apartament);
- modernizarea circulației – în zona locuințelor va fi amenajată o circulație majoritară pe strada cu două benzi de circulație cu lățimea de 3,50 m (respectiv 3,00 m) fiecare și câte un trotuar de 1,50. La această circulație vor fi racordate alei carosabile și parcuri (vezi profile transversale 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5.)

Utilizări admise: locuințe colective și semicolective de înălțime medie până la P+4; cai de acces carosabile și pietonale; parcaje și rampe de acces la subsoluri; garaje colective; spații plantate, locuri de joacă pentru copii; amenajări destinate practicării sportului în aer liber; împrejmuiri; elemente de infrastructură tehnico-edilitare aferente locuințelor;

Utilizări interzise: orice altă activitate în afara celor prevăzute la utilizările admise.



Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.577/04.06.2013.



În urma analizei documentației elaborate de către GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL., constatăm:

➤ Parcela cu suprafața de 11988 mp care a generat prezentul PUZ face parte din parcela cu suprafața totală de 44044.53 mp (acte), respectiv 45346,21mp(masuratori)-identificat ca fiind imobilul nr.816.Initial aceasta parcela a fost proprietate publică a statului aflată în administrarea M.A.N. și a fost transmisă conform H.G. nr.1151 /2004 în domeniul public al Municipiului Ploiesti.Conform HCL nr.185/03/12/2004 aceasta parcela cu toate amenajările existente a fost transmisă în administrarea Administrației Serviciilor Sociale și a administrației Domeniului Public și Privat Ploiesti.

➤ Printr-o serie de hotărâri ale Consiliului Local Ploiesti unele suprafețe de teren din cadrul parcelei au trecut în administrarea unor instituții și servicii publice, astfel:

- HCL nr. 183/ 27.04.2006 prevede transmiterea unei suprafețe de 7390 mp în administrarea Inspectoratului Teritorial de Regim Silvic și de Vanatoare Ploiesti;

- HCL nr.91/28.04.2006 prevede transmiterea suprafeței de 7237 mp în administrarea Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare;

- HCL nr.223/29.09.2006 prevede transmiterea suprafeței de 1018 mp în administrarea Agenției pentru Protecția Mediului Prahova;

- HCL nr.67/28.02.2008 –suprafața de teren de 11988 mp (parcela ce face obiectul actualului PUZ) a fost trecută din domeniul public al Municipiului Ploiesti în domeniul privat al localității și transferată către Agenția Națională pentru Locuințe.

➤ Vecinătățile parcelei care a generat studiul:

Nord – Cartier de locuințe colective P+4 – Penes Curcanul  
Est – U.M.

Sud – teren aflat în domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Vest – U.M 01375

➤ Diviziunea terenului în zone și subzone funcționale:

L- zona de locuințe individuale

Cu subzona :

- **Li** – subzona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime(P+M-P+1) constituite pe baza unei parcelări

**V** – zona spațiilor verzi

Cu următoarele subzone :

- **Vp** – subzona spații verzi de protecție pentru obiective cu destinație specială – cu interdicție de construire

- **Vr** – subzona spații verzi aferente infrastructurii rutiere

➤ Prin noul studiu urbanistic se dorește încadrarea parcelei analizate în subzona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime(P+M, P+1).

➤ Indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG pentru întreaga zonă cuprinsă în UTRV-5, (POT max=50%) , (CUT max=1,5) au fost modificați prin PUZ-ul inițial stabilindu-se un POT max= 30% și un CUT max= 1,5(S+P+4E)

➤ Prin actuala documentatie se propune adoptarea unui POT  $\max = 40\%$  si un CUT $\max = 0,7(P+1)$ .

➤ Zona de protectie pentru obiective cu destinatie speciala cu inaltimea de 10,00 m impusa prin avizul nr.D761 din 12.06.2009 emis de Statul Major General din cadrul MapN, va fi amenajata ca zona verde de odihna.

Zona va cuprinde:

- Zona de locuinte(L)-subzona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime (P+M, P+1E)(Li)-7531 mp(62,8 % din suprafata parcelei);

- Zona verde (V)-subzona spatii verzi de protectie pentru obiective cu destinatie speciala cu interdictie de construire(Vp)-1702 mp(14,2 % din suprafata parcelei);

- Zona pentru cai de comunicatie(CC)-2755 mp(23% din suprafata parcelei)

➤ Imprejmuiri:

- Gardurile aflate la strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m, partea superioara fiind decorativa si preferabil transparenta.

- Imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize si acorduri privind :

- utilitati urbane :

- alimentare cu energie electrica : nr.10773/19.08.2013
- alimentare cu apa, canalizare : nr.260/11.07.2013(conditionat)
- alimentare cu gaze naturale : nr.13460/31.07.2013
- alimentare cu energie termica : nr.C13-1816/31.07.2013
- telefonie : nr.100/05/02/02/01/03/0776/03.07.2013
- protectia mediului : nr.8076/26.08 si 05.09.2013
- prevenirea si stingerea incendiilor : nr.1.509/13/SU-PH/15.07.2013
- sanatatea populatiei : nr.329/26.09.2013

- altele :

- Comisia Municipala ptr.Transport : BATPL 977/14.08.2013
- Politia rutiera : nr.275424/06.08.2013
- M.A.N.-Statul Major General: nr.D/3965/30.08.2013(conditionat)
- Serviciul Roman De Informatii -UM 0362: nr.54820/18.07.2013
- Ministerul Administratiei si Internelor : DT/5028/23.08.2013

În ședința din data de 10.10.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal "**PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PRIN ANL**", strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești, care a fost avizată favorabil (Aviz C.T.A.T.U. nr.075/2013).

În perioada 01.08.2013 - 15.08.2013 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Avizul C.T.A.T.U. nr.075 /2013 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.018/2013.



Supunem avizării proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic <sup>Zona</sup>  
“ **PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PRIN ANL**”, strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.018/2013.

**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,**  
*Simona ALBU*

**INTOCMIT,**  
*ing. Daniela Maria NEAGU*



## EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE**  
**INDIVIDUALE PRIN ANL”**  
strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești

Beneficiar : Municipiul Ploiesti

Proiectant : SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL. ,  
urb.Vlad Cazan

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului Planului Urbanistic Zonal **“ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PRIN ANL”**, strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Municipiului Ploiesti, 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 **“ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PRIN ANL”**, strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești, la solicitarea Municipiului Ploiesti, întocmit de SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL., urb.Vlad Cazan.

COMISIA DE URBANISM,

George BOTEZ

Cristian Mihai GANEA

Adrian LUPU

Razvan Ursu

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  
**“ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE PRIN ANL ”**  
strada Cosminele, nr.11 A, Ploiești

AVIZ FAVORABIL.

PRESEDINTE,  
George BOTEZ

SECRETAR,  
Cristian Mihai GANEA

Data: 21.10.2013. -