

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBĂ
PRIMAR,

Julian BADESCU

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT,
LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”
B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova

Beneficiar : S.C. DYOMEDICA CND S.R.L. si S.C. ELEAD CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant : S.C. C.P.S.-City Planning Strategies S.R.L.-dr.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 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 DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”, B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. DYOMEDICA CND S.R.L. si S.C. ELEAD CONSTRUCT S.R.L., 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 particulara în indiviziune a S.C. DYOMEDICA CND S.R.L. si S.C. ELEAD CONSTRUCT S.R.L. conform Contractelor de vanzare cumparare nr.745/02.04.2013 si 746/02.04.2013 si a actului de alipire nr.1365/10.06.2013, având suprafața de 7250,00mp.

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

- U.T.R. –S – 8a
- Folosința actuală a terenului : arabil
- Destinatia stabilita prin PUZ-Zona Hipodrom;
- L- zona de locuințe(predominant);
- L1-subzona locuințelor individuale si colective mici;

- L1a-locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu(insiruit)sau discontinuu(cuplat, izolat);
- V1-subzona spații plantate (parțial, aproximativ 50 ml pe latura de vest a parcelelor)-se interzic orice intervenții care contravin legilor si normelor in vigoare sau schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi si specializate.
- suprafata totala teren 7250 mp, front la drumul de exploatare existent, propus a se lărgi:30 ml;
- parcela construibilă

Conform PUZ – Zona Hipodrom reglementarile urbanistice pentru zona de locuințe(L1a) sunt: POT=45%, CUT=1,3, Hmax=P+2 nivele;

- distanța minimă între cladirile de pe aceeași parcelă -4,00 ml;
- retragere față de aliniament:4 ml pe străzi de categoria I si II;
- cladirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3,00 ml;
- retragere față de limita posterioară -5,00 ml;
- orice construcții, lucrări sau plantatii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (conform noului Cod Civil);orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un in scris autentic;

Utilizari admise:

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit)sau discontinuu(cuplat sau izolat).
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

Utilizari interzise :

- funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafata de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si subzistentă;
- construcții provizorii;
- instalarea in curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afis pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de intreținere auto cu capacitate peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.722 /02.07.2013.

OBIECTUL acestui Plan Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii zonei pentru ca să se poată realiza un ansamblu de clădiri care au destinația de birouri, laboratoare si mică depozitare, fără a desfășura activități cu potențial de poluare.

În urma analizei documentației elaborate de către S.C. C.P.S.-City Planning Strategies S.R.L.-dr.arh.Simona MUNTEANU, constatăm:

Avand in vedere prevederile OUG 7/2011, zona delimitată pentru studiu a trebuit extinsă la 10000 mp, adică si pe proprietățile limitrofe terenului Avand in vedere conceptul propus prin adoptarea PUZ Hipodrom, delimitarea zonei de studiu s-a propus astfel:

- modificarea din subzona L1a in subzona M1 pentru zona situată in sudul terenurilor aflate in proprietatea beneficiarului, de la drumul de exploatare paralel cu CF Ghighiu si până la terenurile acestea(incluzandu-le), lăsand zona din nordul sitului sa își păstreze destinația urbanistică de zona rezidențială.
- zona de studiu cuprinde parcelele situate in Tarlaua 39 dupa cum urmeaza:A42 – 63 si A101-102, precum si incinta Unitatii Militare (parțial).

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – un ansamblu de clădiri care au destinația de birouri, laboratoare si mică depozitare, fără a desfășura activități cu potențial de poluare , se propun:

- menținerea reglementărilor din PUZ Hipodrom aprobat referitor la zonele verzi propuse, avand aceeași configurație si același amplasament V1a-subzona spații plantații publice.
- menținerea drumurilor propuse –avand același traseu si același prospect.
- modificarea subzonei funcționale delimitate in planșele documentației studiate, din L1a-subzona locuințe individuale /colective si funcțiuni complementare in M1-subzona mixtă (servicii, comerț, locuire, mică producție), asigurand astfel posibilitatea construirii obiectivelor propuse –birouri, laboratoare si mică depozitare.
- retragerea cu 8,5 m a construcțiilor si amenajarilor propuse față de axul drumului propus avand profilul transversal 4-4.

Subzonele sunt urmatoarele:

➤ M1 – subzona mixtă – servicii, comerț, locuire, mică productie

- parcela este considerata construibila numai daca are asigurat un acces carosabil intre 4,0 si 7,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- Utilizari permise :
 - institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective si personale;
 - sedii ale unor organizatii politice, profesionale,ect.;
 - lacasuri de cult;

- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasajepietonale acoperite;
- spatii plantate-scuari;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

- Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
 - curatatorii chimice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se vor asigura retrageri obligatorii de 14,0 m din axul strazilor propuse cu profil transversal 3-3 si de 8,5 m din axul strazilor propuse cu profil transversal 4-4 (conform plansei U2, „Reglementari urbanistice”). La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 6,00 m.
- Regimul de inaltime este de S+P+4 (15,0 m la cornisa)
- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim = 2,5
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:
- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltime la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6,00 m;

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 m de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m; in cazul in care acesta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatatea din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10 m;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cladiri masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10,00 m, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

➤ **A1 – subzona parc de activități – profil mixt – birouri, producție, desfacere, rezidente de serviciu, spații plantate**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
- Utilizari permise:
 - activitati productive din domenii de varf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti;
 - activitati care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.
- Utilizari interzise:
 - se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestora;

- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
- fata de aliniament cladirile se vor amplasa cu urmatoarele conditii :
 - 10,00 m pe strazile de categoria I si a-II-a;
 - 6,00 m pe strazile de categoria a-III-a;
 - la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,0 m pe strazi de categoria I, a-II-a si de 6,00 m pe strazi de categoria a-III-a;
 - in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii PUD.
- $H_{max} = 12$ m (la cornisa)
- P.O.T. max = 40%
- C.U.T max = 4,5
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:
 - cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic) ;
 - in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate de inaltime, dar nu mai putin de 6,00 m;
 - in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m;
 - in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
 - se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte)a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

➤ V1a – subzona spații plantații publice

- functiunea dominanta a zonei este pentru spatii publice plantate – parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice;
- Utilizari permise:
 - spatii plantate ;
 - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitati permise ;

- drumuri de halaj din care se asigura – prin dimensionare corespunzatoare – accesul direct din drumuri publice la alc pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat ;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje;
- Utilizari interzise :
 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
 - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
 - se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
 - se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor , atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi;
 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.
- fata de aliniament cladirile se vor amplasa cu urmatoarele conditii :
 - conform plansei „ reglementari urbanistice” vizata spre neschimbare, cu conditia asigurarii retragerilor obligatorii conform profilelor transversale corespunzatoare strazilor adiacente.
- Hmax = 9,0 m (la cornisa)
- P.O.T. max = 15%
- C.U.T max = 0,3

➤ S1 – subzona funcțiuni speciale

- Hmax = P+3
- P.O.T. max = 40 %
- C.U.T max = 2,0

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri privind :

- utilități urbane :

- alimentare cu energie electrica : nr.12255/17.09.2013
- alimentare cu energie termica : nr.C13-2074/26.08.2013
- telefonie : nr.100/05/02/02/01/03/0921/09.08.2012
- protecția mediului : nr.8562/14.08 si 26.08.2013
- altele :
- politia rutiera: nr.275578/03.10.2013
- S.N.T.TRANSGAZ S.A. : nr.7012/09.09.2013

În ședința din data de 19.11.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal– „SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE

INDICATORI URBANISTICI", B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova, care a fost avizată favorabil (Aviz C.T.A.T.U. nr.097/2013).

În perioada 07.10.2013 - 21.10.2013 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

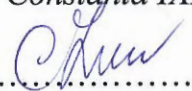
Avizul C.T.A.T.U. nr.097/2013 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.023/2013.

Supunem avizării proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic Zonal – **„SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ÎN SUBZONA MIXTA-SERVICIU, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**", B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova , cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.023/2013.

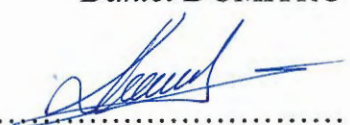
p. ARHITECT ȘEF,
ing.Rita Marcela NEAGU



p. DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,
ing. Constanța IANCU

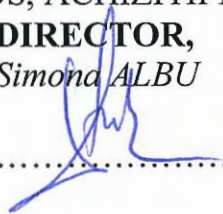


ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Daniel DUMITRU

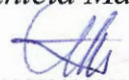


VIZAT ,
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

DIRECTOR,
Simona ALBU



INTOCMIT,
ing.Daniela Maria NEAGU



EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT,
LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”
B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova**

Beneficiar : S.C. DYOMEDICA CND S.R.L. si S.C. ELEAD CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant : S.C. C.P.S.-City Planning Strategies S.R.L.-dr.arh.Simona MUNTEANU

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului Planului Urbanistic Zonal – „**SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**”, B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova .

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. DYOMEDICA CND S.R.L. si S.C. ELEAD CONSTRUCT S.R.L., 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 DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**”, întocmit de S.C. C.P.S.-City Planning Strategies S.R.L.-dr.arh.Simona MUNTEANU.

PRIMAR,
Iulian BADESCU

COMISIA DE URBANISM,

George BOTEZ

Cristian Mihai GANEA

Adrian LUPU

Razvan Ursu

Costel HORCHIDAN

Paulica DRAGUSIN

Radu SOCOLEANJ



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.097
19.11.2013

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

AVIZ
Nr. 097 DIN 19.11.2013

LUCRAREA : PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ÎN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA
PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”

AMPLASAMENT : B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova

INIȚIATORI : S.C. DYOMEDICA CND S.R.L. si S.C. ELEAD CONSTRUCT S.R.L.

ELABORATOR : S.C CPS CITY PLANNING STRATEGIES S.R.L. – arh.urb. Simona MUNTEANU

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) *piese scrise : memoriu justificativ*
- b) *piese desenate : 7 planșe*
- c) *alte documente :*
 - a. *Certificat de urbanism : nr. 722 /02.07.2013 ;*
 - b. *Act de proprietate : contracte de vanzare cumpărare nr.745/02.04.2013 si nr.746/02.04.2013 si act de alipire nr.1365/10.06.2013*
 - c. *Avize solicitate prin Certificatul de urbanism :alimentarea cu energie electrică: nr.12255/17.09.2013 ; alimentare cu energie termică:nr. C13-2074/26.08.2013; telefonie: nr.100/05/02/02/01/03/0921/09.08.2013; protecția mediului: nr.8562/14.08.2013 si 26.08.2013 ; poliția rutieră: nr.275578/03.10.2013; S.N.T.TRANSGAZ S.A. : nr.7012/09.09.2013*
 - d. *Taxă aviz C.T.A.T.U. : chitanța nr.844870/01.10.2013*
 - e. *Taxă R.U.R. : ordin de plată nr.222/02.10.2013*
 - f. *Alte documente : -*

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

U.T.R. –S – 8a

Folosința actuală a terenului:arabil

Destinația stabilită prin PUZ-Zona Hipodrom;

L- zona de locuințe(predominant);

L1-subzona locuințelor individuale si colective mici;

L1a-locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu(insiruit)sau discontinuu(cuplat, izolat);

V1-subzona spații plantate (parțial, aproximativ 50 ml pe latura de vest a parcelelor)-se interzic orice intervenții care contravin legilor si normelor in vigoare sau schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi si specializate.

- *suprafata totala teren 7250 mp, front la drumul de exploatare existent, propus a se lărgi:30 ml;*
- *parcelsa construibilă*

Conform PUZ – Zona Hipodrom reglementările urbanistice pentru zona de locuințe(L1a) sunt:
POT=45%, CUT=1,3, Hmax=P+2 nivele;

- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă -4,00 ml;
- retragere față de aliniament: 4 ml pe străzi de categoria I și II;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3,00 ml;
- retragere față de limita posterioară -5,00 ml;
- orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (conform noului Cod Civil); orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic;

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistentă;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afiș pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Prin Plan Urbanistic Zonal se propune :

U.T.R. – S – 8a

Având în vedere prevederile OUG 7/2011, zona delimitată pentru studiu a trebuit extinsă la 10000 mp, adică și pe proprietățile limitrofe terenului ce a generat studiul. Având în vedere conceptul propus prin adoptarea PUZ Hipodrom, delimitarea zonei de studiu s-a propus astfel:

- modificarea din subzona L1a în subzona M1 pentru zona situată în sudul terenurilor aflate în proprietatea beneficiarului, de la drumul de exploatare paralel cu CF Ghișiu și până la terenurile acestea (incluzându-le), lăsând zona din nordul sitului să își păstreze destinația urbanistică de zona rezidențială.

- zona de studiu cuprinde parcelele situate în Tarlău 39 după cum urmează: A42 – 63 și A101-102, precum și incinta Unității Militare (parțial).

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – un ansamblu de clădiri care au destinația de birouri, laboratoare și mică depozitare, fără a desfășura activități cu potențial de poluare, se propun:

- menținerea reglementărilor din PUZ Hipodrom aprobat referitor la zonele verzi propuse, având aceeași configurație și același amplasament V1a-subzona spații plantații publice.
- menținerea drumurilor propuse – având același traseu și același prospect.
- modificarea subzonei funcționale delimitate în planșele documentației studiate, din L1a-subzona locuințe individuale /colective și funcțiuni complementare în M1-subzona mixtă (servicii, comerț, locuire, mică producție), asigurând astfel posibilitatea construirii obiectivelor propuse – birouri, laboratoare și mică depozitare.
- retragerea cu 8,5 m a construcțiilor și amenajărilor propuse față de axul drumului propus având profilul transversal 4-4.

Subzonele sunt următoarele:

- L1a - subzona locuințe individuale / colective si funcțiuni complementare – POT max = 45 %, CUT maxim = 1,3, Hmax = P+2
 - V1a – subzona spații plantații publice – POT max = 15%, CUT max = 0,3, Hmax=9m
 - A1 – subzona parc de activități – profil mixt – birouri, producție, desfacere, rezidente de serviciu, spații plantate – POTmax = 40%, CUT max = 4,5, Hmax = 12 m
 - M1 – subzona mixtă – servicii, comerț, locuire, mică producție – POT max = 50%, CUT max = 2,5, Hmax = P+4
 - S1 – subzona funcțiuni speciale – POT max = 40%, CUT max = 2, Hmax = P+3
- Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propun :
- POT max = 50%
 - CUT = 2,5
 - Regim de înălțime : S+P+4
 - Hmax cornișă = 15,0 m

În urma analizei, în ședința din data de 19.11.2013, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL

„SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE IN ZONA MIXTA-SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”

B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești, jud.Prahova

Având :

„8”	-voturi „ pentru ”
„-”	- voturi „ împotrivă ”
„-”	- abțineri
„1”	- absențe

Proiectantul si beneficiarul documentației raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrierilor cuprinse in documentația prezentată pentru avizare.

Documentația ce se va elabora in vederea obținerii Autorizației de Construire va respecta toate prevederile Certificatului de Urbanism.

PREȘEDINTE,

Julian BADESCU



p. ARHITECT ȘEF,

ing.Rita Marcela NEAGU

p. DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,

ing. Daniel DUMITRU

SECRETARIAT,

ing. Daniela Maria NEAGU



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



AVIZ

Nr. 023 DIN 20.11.2013

LUCRAREA : PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SUB ZONA MIXTA-SERVICII, COMERT,
LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-M1 SI STABILIRE INDICATORI
URBANISTICI”

AMPLASAMENT : B-dul Bucuresti, Tarla 39, Parcela A569/61 si 62, Ploiești

INIȚIATOR : S.C. DYOMEDICA CND S.R.L. si S.C. ELEAD
CONSTRUCT S.R.L.

ELABORATOR : S.C CPS CITY PLANNING STRATEGIES S.R.L. –
arh.urb. Simona MUNTEANU

OBIECTUL acestui Plan Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii zonei pentru ca să se poată realiza un ansamblu de clădiri care au destinația de birouri, laboratoare si mică depozitare, fără a desfașura activități cu potențial de poluare.

În urma analizei documentației elaborate de către S.C CPS CITY PLANNING STRATEGIES S.R.L. – arh.urb. Simona MUNTEANU , constatăm:

U.T.R. –S – 8a

Avand in vedere prevederile OUG 7/2011, zona delimitată pentru studiu a trebuit extinsă la 10000 mp, adică si pe proprietățile limitrofe terenului ce a generat studiul. Avand in vedere conceptul propus prin adoptarea PUZ Hipodrom, delimitarea zonei de studiu s-a propus astfel:

- *modificarea din subzona L1a in subzona M1 pentru zona situată in sudul terenurilor aflate in proprietatea beneficiarului, de la drumul de exploatare paralel cu CF Ghighiu si până la terenurile acestea(incluzandu-le), lăsând zona din nordul sitului sa își păstreze destinația urbanistică de zona rezidențială.*

- zona de studiu cuprinde parcelele situate in Tarlaua 39 dupa cum urmeaza: A42 – 63 si A101-102, precum si incinta Unitatii Militare (parțial). Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – un ansamblu de clădiri care au destinatia de birouri, laboratoare si mică depozitare, fără a desfășura activități cu potențial de poluare , se propun:
- menținerea reglementărilor din PUZ Hipodrom aprobat referitor la zonele verzi propuse, avand aceeași configurație si acelasi amplasament V1a-subzona spații plantații publice.
- mentinerea drumurilor propuse –avand acelasi traseu si acelasi prospect.
- modificarea subzonei funcționale delimitate in planșele documentației studiate, din L1a-subzona locuințe individuale /colective si funcțiuni complementare in M1-subzona mixtă (servicii, comerț, locuire, mică producție), asigurand astfel posibilitatea construirii obiectivelor propuse – birouri, laboratoare si mică depozitare.
- retragerea cu 8,5 m a construcțiilor si amenajarilor propuse față de axul drumului propus avand profilul transversal 4-4.

Subzonele sunt urmatoarele:

- **M1 – subzona mixtă – servicii, comerț, locuire, mică producție**

- parcela este considerata construibila numai daca are asigurat un acces carosabil intre 4,0 si 7,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- Utilizari permise :

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- lacasuri de cult;
- comerț cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;



- spatii libere pietonale, pasajepietonale acoperite;
- spatii plantate-scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.
- Utilizari interzise:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se vor asigura retrageri obligatorii de 14,0 m din axul strazilor propuse cu profil transversal 3-3 si de 8,5 m din axul strazilor propuse cu profil transversal 4-4 (conform plansei U2, „Reglementari urbanistice”). La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 6,00 m.
- Regimul de inaltime este de S+P+4 (15,0 m la cornisa)
- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim = 2,5
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:
- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltime la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6,00 m;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 m de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe

fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m; in cazul in care acesta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatatea din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10 m;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10,00 m, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

➤ **A1 – subzona parc de activități – profil mixt – birouri, producție, desfacere, rezidente de serviciu, spații plantate**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele
- Utilizari permise:
 - activitati productive din domenii de varf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesionala, transporturi, depozitare, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti;
 - activitati care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.
- Utilizari interzise:

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
- fata de aliniament cladirile se vor amplasa cu urmatoarele conditii :
 - 10,00 m pe strazile de categoria I si a-II-a;
 - 6,00 m pe strazile de categoria a-III-a;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,0 m pe strazi de categoria I, a-II-a si de 6,00 m pe strazi de categoria a-III-a;
- in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii PUD.
 - $H_{max} = 12 \text{ m}$ (la cornisa)
 - $P.O.T. \text{ max} = 40\%$
 - $C.U.T \text{ max} = 4,5$
 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:
- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic) ;
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate de inaltime, dar nu mai putin de 6,00 m;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

➤ **V1a – subzona spații plantații publice**

- funcțiunea dominantă a zonei este pentru spații publice plantate – parcuri, grădini, scuaruri și fasii plantate publice;
- Utilizări permise:
 - spații plantate ;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activități permise ;
 - drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la alc pentru aprovizionarea cu apă a masinilor de pompieri de tonaj ridicat ;
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
 - adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje;
- Utilizări interzise :
 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
 - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
 - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
 - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor , atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- fața de aliniament clădirile se vor amplasa cu următoarele condiții :
 - conform planșei „ reglementări urbanistice” vizată spre neschimbare, cu condiția asigurării retragerilor obligatorii conform profilelor transversale corespunzătoare strazilor adiacente.
- $H_{max} = 9,0 \text{ m}$ (la cornisa)
- $P.O.T. \text{ max} = 15\%$
- $C.U.T \text{ max} = 0,3$

➤ **S1 – subzona funcțiuni speciale**

- $H_{max} = P+3$
- $P.O.T. \text{ max} = 40 \%$
- $C.U.T \text{ max} = 2,0$

În urma ședinței din data de 19.11.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru această documentație tehnică de urbanism s-a acordat: **AVIZ FAVORABIL**.

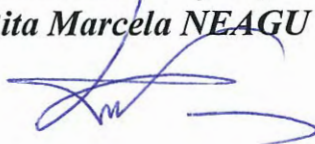
În perioada 07.10.2013 – 21.10.2013 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condițiile legale, considerându-se că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

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

AVIZ FAVORABIL

În baza prezentului aviz se va elabora documentația de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobare **PLAN URBANISTIC ZONAL „SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA-SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE-MI SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”**

p.ARHITECT ȘEF,
ing.Rita Marcela NEAGU



**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
**„SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ÎN SUBZONA MIXTA-SERVICIU, COMERT,
LOCUINTE, MICA PRODUCȚIE-M1 ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI”**
B-dul București, Tarla 39, Parcela A569/61 și 62, Ploiești, jud.Prahova

Aviz Favorabil

PRESEDINTE,
George BOTEZ

SECRETAR,
Cristian Mihai GANEA

Data: 24.01.2014