

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBĂ
PRIMAR,

Julian BADESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"

Strada Gageni, nr.98, 98A, 102, 102B, 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 Modificarea Planului Urbanistic Zonal – **"REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"** strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiești.

Proiectantul a executat Modificarea Planului 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 aparține partial domeniului public al Municipiului Ploiesti, partial domeniului privat al Municipiului Ploiesti si partial este proprietate privata persoane fizice si juridice având suprafața de 283000 mp .

Prin modificarea PUZ se dorește corelarea circulațiilor rutiere adoptate în cadrul PUZ-ului initial cu soluțiile tehnice adoptate în proiectele de reabilitare a traseului tramvaiului 102 precum și cu Studiul de Circulație și soluțiile tehnice adoptate pentru realizarea Terminalului Multimodal.

Pentru reluarea lucrărilor și demararea procedurilor legale de reautorizare a lucrărilor începute este necesară realizarea unui nou PUZ care să țină cont de cele 125

locuinte deja realizate si de forma si dimensiunile parcelor de teren intabulate dar sa propuna pentru suprafetele libere neconstruite functiuni si reglementari urbanistice noi, in acord cu directiile de dezvoltare actuale ale Municipiului.

Tot in cadrul prezentului PUZ se doreste de asemenea rezonificarea si reconversia functionala a unor terenuri ale Municipiului Ploiesti aflate in vecinatatea Cartierului Eden, respectiv in zona Pepinierii Nord.

➤ Reglementari stabilite prin P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr.118/2013:

U.T.R. -N-13,L,Li, Isc, Isp, Ispm-r, V, Ttp, CC

L - zona de locuinte individuale;

Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari(P+1+M- P+2);

Isc, Isp, Ispm-r - zona institutii si servicii de interes general;

V- zona spatii verzi;

Ttp - zona obiective transporturi;subzona terminal auto si parcaje;

CC - zona cai de comunicatie si constructii aferente; subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje si subzona circulatii pietonale.

POT = 25%- 50 %, CUT = 0,5-1,1, conform PUZ, diferentiat pe zone functionale;

Pentru zona Ttp, CC/ POT max = 25%, CUT max = 0,5;

- Parcela construibila direct, in baza PUZ doar pentru un proiect unitar pentru intreaga subzona functionala;S = 13828 mp;
- Se va amenaja un terminal auto pentru parcare si gararea de microbuze si autobuze, care vor servi transportului de calatori;
- Parcarile si gararile se vor dimensiona pentru microbuze de 16-21 locuri si pentru autobuze de 40-45 locuri;
- Se va amenaja o parcare publica cu o capacitate de aproximativ 60 de autoturisme;
- Regim maxim de inaltime P+1;
- Hmax la coama va fi de 13 m;
- Hmax cornise, pentru acoperisuri tip sarpana si la nivelul teraselor, pentru acoperisuri tip terasa, va fi de 10 m;
- Constructiile vor fi amplasate in regim izolat;
- Pentru functiuni similare (ex.activati comerciale)cladirile pot fi amplasate in regim insiruit, dar avand o tratare arhitecturala unitara;
- Noile constructii vor fi retrase cu cel putin 15 m fata de aliniamentul nou propus prin sistematizarea str.Gageniprin studiu de circulatie aprobat(50 m fata de axul str. Gageni);
- Retragere minima fata de celelate limite ale subzonei functionale cu 5 m de aliniament;
- Distanta intre cladiri care adapostesc functiuni diferite, va fi egala cu inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6 m, numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care asigura iluminarea unor incaperi pentru activitati permanente care nu necesita lumina naturala;
- Cablurile de alimentare cu energie electrica, iluminatul public, precum si retelele de telecomunicatii vor fi amplasate in subteran;
- Bransamentele la retelele tehnico edilitare vor fi ascunse;

Utilizari admise:

- Autogara, unitati de alimentatie publica, spatii comerciale, wc public, alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii de odihna acoperite, spatii verzi si plantatii de protectie, imprejmuiuri;

- Orice constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere; reseaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public;parcagele publice;unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale; orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice.

Utilizari interzise:

- Orice alta activitate in afara celor admise; orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidentare.

Aceasta modificare de Plan Urbanistic Zonal a fost solicitata prin Certificatul de Urbanism nr.1210/29.10.2013.

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

Impartirea si delimitarea in zone si subzone functionale a parcelei studiate a avut la baza impartirea si delimitarea in loturi de teren facuta in cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN, a actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 si a actului aditional nr.3159/28.11.2012, extrasul de carte funciara nr. 56979, emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara si incheierii nr.61070/22.09.2008 si incheierii nr.61054/17.09.2008.

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

➤ L – ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

cu urmatoarea subzona:

•Li – subzona locuințelor individuale constituite pe baza unei parcelări(P+1+M-P+2)

Regim de construire	P.O.T.max.	C.U.T. max.	H max.
Pentru zonele construite			
Înșiruite (In)	55%	1,5	P+1+M
Cuplate (C)	50%	1,1	P+1+M
Izolate	50%	1,1	P+1+M
Pentru zonele neconstruite			
Izolate sau/si cuplate- z 1	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate – z 2	50%	1,5	P+1+M
Izolate sau/si cuplate- z 3	50%	1,1	P+1+M
Izolate sau/si cuplate- z 4	50%	1,3	P+2
Izolate sau/si cuplate - z 5	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate - z 6	40%	1	P+2

● **Utilizari admise:**

- locuinte individuale pe lot propriu, amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate, imprejmui.

● **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza-locuirea.

● **Aliniament:**

- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5m fata de aliniament si retrageri de minimum 5m si respectiv 3m fata de aliniament (a se vedea plansa 4 - ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI URBANISTICE)

● **Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:**

- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent

Pentru zonele neconstruite:

- In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda evitarea constructiilor cu calcane vizibile din spatiul public.
- In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; nu se admit constructii care sa genereze calcane vizibile din spatiul public.

● **Spatii libere si spatii plantate:**

- minim 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde, spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamente tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp, locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m

● **Stationarea autovehiculelor :**

- Stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei
- Va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele

➤ **IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
cu urmatoarele subzone:

● **ISc – subzona servicii comerciale(Hmax=P+1, POTmax=35%, CUTmax=0,7)**

● **Utilizari admise:**

- unitati comerciale de interes local si municipal cu produse de larg consum, parcaje si rampe de acces la subsoluri, alei si platforme carosabile si pietonale, spatii verzi si plantatii de protectie, imprejmui.

● **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU .

● **Caracterisitici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- suprafata minima de teren este de 1000 mp, cu front la strada de minimum 30,00 m

● **Aliniament:**

- Cladirile noi ce vor adaposti functiuni comerciale de interes general se vor amplasa retrase de la aliniamentul strazii principale de acces in cartier la o distanta de min. 3,00 m

- Noile constructii vor fi retrase cu cel putin 25,00 m fata de axul str. Gageni, pentru a fi rezervat teren pentru sistematizarea si modernizarea ulterioara a acestei axe rutiere majore.

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Cladirile noi se vor amplasa in regim izolat si vor fi retrase fata de limitele laterale cu cel putin 5,00m

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,0 m, numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi cu activitati permanente, ce ar necesita lumina naturala.

• **Circulatii si accese**

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; va fi amenajat un acces carosabil de min. 6,00 m pe parcela; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare; in interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfa pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al cumparatorilor.

• **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri avand capacitati dupa cum urmeaza:

a) un loc de parcare la 100mp sup. desfasurata pentru unitati de pana la 400mp

b) un loc de parcare la 50mp sup. desfasurata pentru unitati de 400mp-600mp

c) un loc de parcare la 25mp sup. desfasurata pentru unitati de 600mp-2000mp

d) un loc de parcare la 20mp sup. desfasurata pentru pentru unitati de peste 2000mp

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol . (Pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut parcajele la sol vor fi prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- Inaltimea maxima admisa la cornisa pentru constructiile cu acoperisul rezolvat in sarpanta este de **10,00 m**, in timp ce inaltimea maxima admisa la coama va fi de **13,00 m**, in timp ce pentru cele cu acoperisul rezolvat in terasa inaltimea maxima va fi de **10,00 m** masurati la nivelul terasei.

• **Spatii plantate:**

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, parcuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

• **ISp – subzona institutii si servicii publice(Hmax=P+2, POTmax=35%, CUTmax=1,1)**

• **Utilizari admise:**

- institutii si servicii publice; parcaje si rampe de acces la subsoluri; alei si platforme carosabile si pietonale; spatii verzi si plantatii de protectie; imprejmui.

• **Utilizari interzise:**

- orice activitate care sa genereze elemente de disconfort pentru zona de locuinte din imediata vecinatate, (activitati care genereaza trafic greu, trafic intens, noxe, activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile, activitati care presupun depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, spalatorii auto, antene de transmisiune, etc.)

• **Caracterisitici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- este considerata construabila in cazul acestei functiuni o parcela cu suprafata de min. 1000 mp

• **Aliniament:**

- Retragera fata de aliniament va fi de min. 5,00 m

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de min. 3 m fata de oricare din cele trei laturi laterale

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

• **Circulatii si accese**

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesele auto pe parcela vor avea min. 3,00 m latime; este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

• **Spatii libere si spatii plantate:**

- Min. 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

• **Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei sau in locurile special amenajate; vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal dar si pentru vizitatori.

• **ISpm - r– subzona institutii si servicii publice de interes municipal, cu restrictie de construire pana la intocmirea unui PUD(Hmax=P+3, POTmax=40%, CUTmax=1,2)**

• **Utilizari admise:**

- institutii si servicii publice de interes municipal si regional; parcaje si rampe de acces la subsoluri; alei si platforme carosabile si pietonale; spatii verzi si plantatii de protectie; spatii si amenajari pentru odihna; imprejmui.

• **Utilizari interzise:**

- activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile; activitati care presupun depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, etc; antene si relee de transmisiuni care ar putea afecta sanatatea locuitorilor din zona de locuinte invecinata; orice alte

activitati care sunt surse de risc tehnologic sau genereaza in mod curent poluare sau trafic greu

• **Caracterisitici ale parcelelor** (suprafete, forme, dimensiuni):

- parcela de 3,7 ha va putea fi folosita in intregime pentru o investitie de interes major sau va putea fi impartita si reorganizata pentru mai multe investitii mai mici, doar in baza unui PUD aprobat.

• **Aliniament:**

- Se va mentine o retragere min. obligatorie de 10,00 m fata de artera de circulatie majora din partea de nord-vest a parcelei.

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de min. 5 m fata de oricare din cele 3 laturi laterale ale parcelei.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

• **Circulatii si accese**

- Se recomanda ca amenajarea accesului major pe parcela de 3,7 ha sa se faca din artera secundara propusa, aflata in partea de sud-vest a parcelei; accesele si modul de organizare a circulatiilor vor fi detaliate prin PUD; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

• **Stationarea autovehiculelor:**

- Se face in interiorul parcelei; este obligatorie dimensionarea parcajelor pentru fiecare investitie propusa tinandu-se cont atat de personalul institutiilor si serviciilor respective cat si de numarul de vizitatori generat de acestea ;locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol(pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut parcajele la sol vor fi prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrale care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare si inconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m inaltime).

• **Spatii libere si spatii plantate:**

- Min. 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

➤ **T – ZONA OBIECTIVE TRANSPORTURI:**

cu urmatoarea subzona:

• **Ttp- Subzona terminal auto si parcaje($H_{max}=P+1$, $POT_{max}=40\%$, $CUT_{max}=1,0$)**

• **Utilizari admise:**

- autogara auto; unitati de alimentatie publica; spatii comerciale; WC public ; alei si platforme carosabile si pietonale; parcaje;spatii de odihna acoperite, spatii verzi si plantatii de protectie; imprejurimi

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

• **Caracterisitici ale parcelelor** (suprafete, forme, dimensiuni):

- parcela aferenta acestei subzone functionale, este construibila direct, in baza RLU doar pentru un proiect unitar pentru intraga subzona functionala.

• **Aliniament:**

- Noile constructii vor fi retrase cu cel putin **15,00 m** fata de alinamentul nou propus prin sistematizarea str. Gageni prin studiul de circulatie aprobat si preluat in prezentul PUZ. (50,00 m fata de axul str. Gageni); cladirile noi ce vor adaposti functiunile admise conform prezentului regulament se vor amplasa retrase fata de celelate limite ale subzonei functionale cu min. **5,00 m** de la aliniament.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala. Pentru functiuni similare (ex. activitati comerciale) cladirile pot fi amplasate in regim insiruit dar avand o tratare arhitecturala unitara.

• **Circulatii si accese**

- Parcela va avea accese carosabile si pietonale din arterele nou propuse; organizarea circulatiei in interiorul parcelei dar si accesele majore pe parcela vor fi rezolvate intr-o faza de proiectare ulterioara; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare; in interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfa pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al autovehiculelor de transport persoane.

• **Stationarea autovehiculelor si spatii plantate**

- Pentru zona de terminal auto vor fi realizate locuri de garare si stationare pentru microbuze cu 16-21 locuri si separat pentru autobuze de 40-50 locuri; se va amenaja o parcare publica cu o capacitate de min. 60 locuri de autoturisme; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice (pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut se recomanda ca in limita posibilitatilor parcajele la sol sa fie prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea min unui arbore la 4 locuri de parcare si inconjurarea acestora cu gard viu de 0,60 m inaltime).

➤ **V – ZONA SPATIILOR VERZI:**

cu urmatoarele subzone:

• **Vpgp – subzona parcuri si gradini publice (Hmax=P+1, POTmax=15%, CUTmax=0,3)**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere; amenajari pentru practicarea sportului in aer liber (teenuri de sport, pista role, pista biciclete); mobilier urban; locuri de joaca pentru copii; amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dotari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc); constructii pentru administratie, intretinere, paza si control; punct de informare, WC public; parcaje; amenajare cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

● **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

● **Amplasarea constructiilor:**

- constructiile si amenajarile noi aprobate a se realiza conform art. 1 si 2 din RLU, se vor amplasa in regim izolat.

● **Spatii plantate:**

- Se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica; suprafata ocupata de plantatii va fi de min. 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

● **Vca – subzona spatii verzi de protectie – cursuri de apa(aceasta subzona functionala are restrictii de construire, datorita pericolului de inundatii, deci nu are stabilit regim de inaltime, POT sau CUT maxim)**

● **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; amenajari pentru regularizarea cursului de apa; amenajari hidrotehnice; circulatii auto si pietonale; amenajari pentru odihna si promenada.

● **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 din RLU

● **Vim – subzona spatii verzi de protectie – institutii medicale**

● **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; amenajari pentru odihna si promenada.

● **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 din RLU

● **Vr – subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere**

● **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii de aliniament

● **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri privind :

- Comisia Municipala ptr.Transport : BATPL 1401/15.11.2013
- Politia rutiera : nr.275698/13.12.2013
- Acord Consiliul Judetean Prahova : nr.337/2013

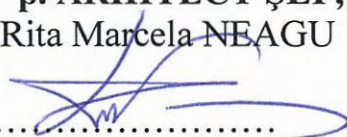
În ședința din data de 21.01.2014 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a analizat documentația Modificarea Planului Urbanistic Zonal –**”REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL”** strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiești, care a fost avizată favorabil (Aviz C.T.A.T.U. nr.003/2014).

În perioada 12.12.2013 - 26.12.2013 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

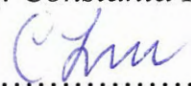
Avizul C.T.A.T.U. nr.003 /2014 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.003/2014.

Supunem avizării proiectul de hotărâre privind Modificarea Planului Urbanistic Zonal –”**REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL**” strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiești, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.003/2014.

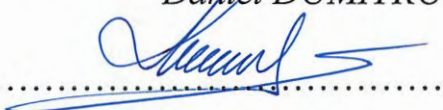
p. ARHITECT ȘEF,
ing. Rita Marcela NEAGU

.....


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

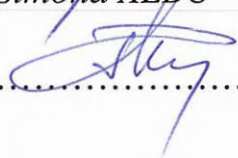
.....


ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Daniel DUMITRU

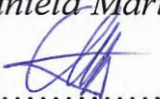
.....


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

DIRECTOR,
Simona ALBU

.....


INTOCMIT,
ing. Daniela-Maria NEAGU

.....


ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"

Strada Gageni, nr.98, 98A, 102, 102B, 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 **Modificarea Planului Urbanistic Zonal "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"** strada Gageni, nr. 98, 98A, 102, 102B, Ploiești.

Proiectantul a executat Modificarea Planului 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 Zonal aprobat prin Hotărârea nr.118 din 29.03.2013 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 **Modificarea Planului Urbanistic Zonal "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU**

**PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI
REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL” strada Gageni, nr. 98, 98A,
102, 102B, Ploiești, la solicitarea Municipiului Ploiesti, întocmit de SOCIETATEA
DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL., urb.Vlad Cazan.**

PRIMAR,
Iulian BADESCU

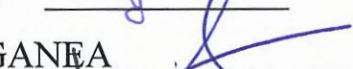


COMISIA DE URBANISM,

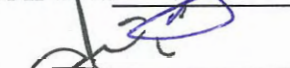
George BOTEZ



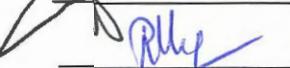
Cristian Mihai GANEA



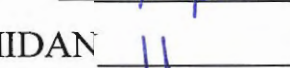
Adrian LUPU



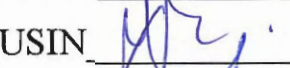
Razvan Ursu



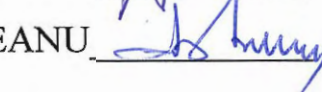
Costel HORCHIDAN



Paulica DRAGUSIN



Radu SOCOLEANU





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.003
21.01.2014

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L.Ploiești nr.138/2012

AVIZ
Nr. 003 DIN 21.01.2014

LUCRAREA : MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES
MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE
REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"

AMPLASAMENT : strada Gageni, nr.98, 98A, 102, 102B, Ploiești

INIȚIATORI : Municipiul Ploiesti

ELABORATOR : SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL - urb.Vlad Cazan

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. 1210 /29.10.2013 ;*
- b. *Act de proprietate :*

Terenul în suprafață de 283000 mp, se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti si este proprietate mixta, astfel:

- *partial, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti;*
- *partial, apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti;*
- *partial, este proprietate privata persoane fizice si juridice.*
- c. *Avize solicitate prin Certificatul de urbanism : Comisia Municipala pentru Transport: nr.BATPL 1401/15.11.2013; Politia Rutiera: nr.275698/13.12.2013; Acord Consiliul Judetean Prahova : nr.337/2013*
- d. *Taxă aviz C.T.A.T.U. :-*
- e. *Taxă R.U.R. : 5460/04.03.2013*
- f. *Alte documente :-*

➤ *Reglementari stabilite prin P.U.Z.aprobat prin H.C.L. nr.118/2013:*

U.T.R. -N-13,L,Li, Isc, Isp, Ispm-r, V, Ttp, CC

L - zona de locuinte individuale;

Li - subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelari(P+1+M- P+2);

Isc, Isp, Ispm-r - zona institutii si servicii de interes general;

V- zona spatii verzi;

Ttp – zona obiective transporturi; subzona terminal auto si parcaje;

CC – zona cai de comunicatie si constructii aferente; subzona cai de comunicatie rutiera si parcaje si subzona circulatii pietonale.

POT = 25%- 50 %, CUT = 0,5-1,1, conform PUZ, diferentiat pe zone functionale;

Pentru zona Ttp, CC/ POT max = 25%, CUT max = 0,5;

- Parcela construibila direct, in baza PUZ doar pentru un proiect unitar pentru intreaga subzona functionala; S = 13828 mp;
- Se va amenaja un terminal auto pentru parcare si gararea de microbuze si autobuze, care vor servi transportului de calatori;
- Parcarile si gararile se vor dimensiona pentru microbuze de 16-21 locuri si pentru autobuze de 40-45 locuri;
- Se va amenaja o parcare publica cu o capacitate de aproximativ 60 de autoturisme;
- Regim maxim de inaltime P+1;
- Hmax la coama va fi de 13 m;
- Hmax cornise, pentru acoperisuri tip sarpana si la nivelul teraselor, pentru acoperisuri tip terasa, va fi de 10 m;
- Constructiile vor fi amplasate in regim izolat;
- Pentru functiuni similare (ex. activitati comerciale) cladirile pot fi amplasate in regim insiruit, dar avand o tratare arhitecturala unitara;
- Noile constructii vor fi retrase cu cel putin 15 m fata de aliniamentul nou propus prin sistematizarea str. Gageni prin studiu de circulatie aprobat (50 m fata de axul str. Gageni);
- Retrageri minime fata de celelate limite ale subzonei functionale cu 5 m de aliniament;
- Distanța între clădiri care adapostesc funcțiuni diferite, va fi egală cu înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care asigură iluminarea unor încăperi pentru activități permanente care nu necesită lumină naturală;
- Cablurile de alimentare cu energie electrică, iluminatul public, precum și rețelele de telecomunicații vor fi amplasate în subteran;
- Bransamentele la rețelele tehnico edilitare vor fi ascunse;

Utilizari admise:

- Autogara, unitati de alimentatie publica, spatii comerciale, wc public, alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii de odihna acoperite, spatii verzi si plantatii de protectie, imprejurimi;
- Orice constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere; rețeaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public; parcajele publice; unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale; orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice.

Utilizari interzise:

- Orice alta activitate in afara celor admise; orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente.

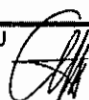
Prin Modificarea Planului Urbanistic Zonal se propune :

Prin modificarea PUZ se dorește corelarea circulațiilor rutiere adoptate în cadrul PUZ-ului inițial cu soluțiile tehnice adoptate în proiectele de reabilitare a traseului tramvaiului 102 precum și cu Studiul de Circulație și soluțiile tehnice adoptate pentru realizarea Terminalului Multimodal.

Pentru reluarea lucrărilor și demararea procedurilor legale de reautorizare a lucrărilor începute este necesară realizarea unui nou PUZ care să țină cont de cele 125 locuințe deja realizate și de forma și dimensiunile parcelelor de teren intabulate dar să propună pentru suprafețele libere neconstruite funcțiuni și reglementări urbanistice noi, în acord cu direcțiile de dezvoltare actuale ale Municipiului.

Tot în cadrul prezentului PUZ se dorește de asemenea rezonificarea și reconversia funcțională a unor terenuri ale Municipiului Ploiești aflate în vecinătatea Cartierului Edén, respectiv în zona Pepinierei Nord.

Impartirea și delimitarea în zone și subzone functionale a parcelei studiate a avut la baza impartirea și delimitarea în loturi de teren facuta în cadrul PUZ-Ansamblu rezidential EDEN, a actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 și a actului aditional nr.3159/28.11.2012, extrasul de carte funciara nr. 56979, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara și încheierii nr.61070/22.09.2008 și încheierii nr.61054/17.09.2008.



ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

➤ **L – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

cu urmatoarea subzona:

• **Li – subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelări(P+1+M-P+2)**

Regim de construire	P.O.T.max.	C.U.T. max.	H max.
Pentru zonele construite			
Inşiruite (In)	55%	1,5	P+1+M
Cuplate (C)	50%	1,1	P+1+M
Izolate	50%	1,1	P+1+M
Pentru zonele neconstruite			
Izolate sau/si cuplate- z 1	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate – z 2	50%	1,5	P+1+M
Izolate sau/si cuplate- z 3	50%	1,1	P+1+M
Izolate sau/si cuplate- z 4	50%	1,3	P+2
Izolate sau/si cuplate - z 5	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate - z 6	40%	1	P+2

• **Utilizari admise:**

- locuinte individuale pe lot propriu, amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate, imprejuriri.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza- locuirea.

• **Aliniament:**

- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5m fata de aliniament si retrageri de minimum 5m si respectiv 3m fata de aliniament (a se vedea plansa 4 - ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI URBANISTICE)

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:**

- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent
- Pentru zonele neconstruite:
 - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda evitarea constructiilor cu calcane vizibile din spatiul public.
 - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; nu se admit constructii care sa genereze calcane vizibile din spatiul public.

• **Spatii libere si spatii plantate:**

- minim 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde, spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamente tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp, locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m



- **Stationarea autovehiculelor :**
 - Stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei
 - Va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele
- **IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
cu urmatoarele subzone:
- **ISc – subzona servicii comerciale(Hmax=P+1, POTmax=35%, CUTmax=0,7)**
- **Utilizari admise:**
 - unitati comerciale de interes local si municipal cu produse de larg consum, parcaje si rampe de acces la subsoluri, alei si platforme carosabile si pietonale, spatii verzi si plantatii de protectie, imprejmui.
- **Utilizari interzise:**
 - orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU .
- **Caracteristici ale parcelelor** (suprafete, forme, dimensiuni):
 - suprafata minima de teren este de 1000 mp, cu front la strada de minimum 30,00 m
- **Aliniament:**
 - Cladirile noi ce vor adaposti functiuni comerciale de interes general se vor amplasa retrase de la aliniamentul strazii principale de acces in cartier la o distanta de min. 3,00 m
 - Noile constructii vor fi retrase cu cel putin 25,00 m fata de axul str. Gageni, pentru a fi rezervat teren pentru sistematizarea si modernizarea ulterioara a acestei axe rutiere majore.
- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**
 - Cladirile noi se vor amplasa in regim izolat si vor fi retrase fata de limitele laterale cu cel putin 5,00m
- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**
 - Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,0 m, numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi cu activitati permanente, ce ar necesita lumina naturala.
- **Circulatii si accese**
 - Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; va fi amenajat un acces carosabil de min. 6,00 m pe parcela; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare; in interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfa pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al cumparatorilor.
- **Stationarea autovehiculelor**
 - stationarea autovehiculelor se admite **numai** in afara circulatiilor publice;
 - se vor amenaja parcare avand capacitati dupa cum urmeaza:
 - a) un loc de parcare la 100mp sup. desfasurata pentru unitati de pana la 400mp
 - b) un loc de parcare la 50mp sup. desfasurata pentru unitati de 400mp-600mp
 - c) un loc de parcare la 25mp sup. desfasurata pentru unitati de 600mp-2000mp
 - d) un loc de parcare la 20mp sup. desfasurata pentru unitati de peste 2000mp
 - locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol . (Pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut parcajele la sol vor fi prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.
- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**
 - Inaltimea maxima admisa la cornisa pentru constructiile cu acoperisul rezolvat in sarpana este de **10,00 m**, in timp ce inaltimea maxima admisa la coama va fi de **13,00 m**, in timp ce pentru cele cu acoperisul rezolvat in terasa inaltimea maxima va fi de **10,00 m** masurati la nivelul terasei.
- **Spatii plantate:**
 - Spatiile neconstruite si neocupate de accese, parcare si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

• **ISp – subzona institutii si servicii publice(Hmax=P+2, POTmax=35%, CUTmax=1,1)**

• **Utilizari admise:**

- institutii si servicii publice; parcaje si rampe de acces la subsoluri; alei si platforme carosabile si pietonale; spatii verzi si plantatii de protectie; imprejurimi.

• **Utilizari interzise:**

- orice activitate care sa genereze elemente de disconfort pentru zona de locuinte din imediata vecinatate, (activitati care genereaza trafic greu, trafic intens, noxe, activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile, activitati care presupun depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, spalatorii auto, antene de transmisiune, etc.)

• **Caracterisitici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- este considerata constructibila in cazul acestei functiuni o parcela cu suprafata de min. 1000 mp

• **Aliniament:**

- Retragera fata de aliniament va fi de min. 5,00 m

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de min. 3 m fata de oricare din cele trei laturi laterale

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

• **Circulatii si accese**

- Parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesele auto pe parcela vor avea min. 3,00 m latime; este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

• **Spatii libere si spatii plantate:**

- Min. 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

• **Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei sau in locurile special amenajate; vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal dar si pentru vizitatori.

• **ISpm - r- subzona institutii si servicii publice de interes municipal, cu restrictie de construire pana la intocmirea unui PUD(Hmax=P+3, POTmax=40%, CUTmax=1,2)**

• **Utilizari admise:**

- institutii si servicii publice de interes municipal si regional; parcaje si rampe de acces la subsoluri; alei si platforme carosabile si pietonale; spatii verzi si plantatii de protectie; spatii si amenajari pentru odihna; imprejurimi.

• **Utilizari interzise:**

- activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile; activitati care presupun depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, etc; antene si relee de transmisiuni care ar putea afecta sanatatea locuitorilor din zona de locuinte invecinata; orice alte activitati care sunt surse de risc tehnologic sau genereaza in mod curent poluare sau trafic greu

• **Caracterisitici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- parcela de 3,7 ha va putea fi folosita in intregime pentru o investitie de interes major sau va putea fi impartita si reorganizata pentru mai multe investitii mai mici, doar in baza unui PUD aprobat.

• **Aliniament:**

- Se va mentine o retragere min. obligatorie de 10,00 m fata de artera de circulatie majora din partea de nord-vest a parcelei.

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de min. 5 m fata de oricare din cele 3 laturi laterale ale parcelei.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.



- **Circulatii si accese**

- Se recomanda ca amenajarea accesului major pe parcela de 3,7 ha sa se faca din artera secundara propusa, aflata in partea de sud-vest a parcelei; accesele si modul de organizare a circulatiilor vor fi detaliate prin PUD; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

- **Stationarea autovehiculelor:**

- Se face in interiorul parcelei; este obligatorie dimensionarea parcajelor pentru fiecare investitie propusa tinandu-se cont atat de personalul institutiilor si serviciilor respective cat si de numarul de vizitatori generat de acestea; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol (pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut parcajele la sol vor fi prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare si inconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m inaltime).

- **Spatii libere si spatii plantate:**

- Min. 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

➤ **T – ZONA OBIECTIVE TRANSPORTURI:**

cu urmatoarea subzona:

- **Ttp- Subzona terminal auto si parcaje(Hmax=P+1, POTmax=40%, CUTmax=1,0)**

- **Utilizari admise:**

- autogara auto; unitati de alimentatie publica; spatii comerciale; WC public; alei si platforme carosabile si pietonale; parcaje; spatii de odihna acoperite, spatii verzi si plantatii de protectie; imprejurii

- **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- parcela aferenta acestei subzone functionale, este construibila direct, in baza RLU doar pentru un proiect unitar pentru intraga subzona functionala.

- **Aliniament:**

- Noile constructii vor fi retrase cu cel putin **15,00 m** fata de alinamentul nou propus prin sistematizarea str. Gageni prin studiul de circulatie aprobat si preluat in prezentul PUZ. (50,00 m fata de axul str. Gageni); cladirile noi ce vor adaposti functiunile admise conform prezentului regulament se vor amplasa retrase fata de celelate limite ale subzonei functionale cu min. **5,00 m** de la aliniament.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala. Pentru functiuni similare (ex. activitati comerciale) cladirile pot fi amplasate in regim insiruit dar avand o tratare arhitecturala unitara.

- **Circulatii si accese**

- Parcela va avea accese carosabile si pietonale din arterele nou propuse; organizarea circulatiei in interiorul parcelei dar si accesele majore pe parcela vor fi rezolvate intr-o faza de proiectare ulterioara; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare; in interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfa pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al autovehiculelor de transport persoane.

- **Stationarea autovehiculelor si spatii plantate**

- Pentru zona de terminal auto vor fi realizate locuri de garare si stationare pentru microbuze cu 16-21 locuri si separat pentru autobuze de 40-50 locuri; se va amenaja o parcare publica cu o capacitate de min. 60 locuri de autoturisme; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice (pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut se recomanda ca in limita posibilitatilor parcajele la sol sa fie prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea min unui arbore la 4 locuri de parcare si inconjurarea acestora cu gard viu de 0,60 m inaltime).



➤ **V – ZONA SPATIILOR VERZI:**

cu următoarele subzone:

• **Vpqp – subzona parcuri si gradini publice(Hmax=P+1, POTmax=15%, CUTmax=0,3)**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere; amenajari pentru practicarea sportului in aer liber (teenuri de sport, pista role, pista biciclete); mobilier urban; locuri de joaca pentru copii; amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dotari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc); constructii pentru administratie, intretinere, paza si control; punct de informare, WC public; parcaje; amenajare cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

• **Amplasarea constructiilor:**

- constructiile si amenajarile noi aprobate a se realiza conform art. 1 si 2 din RLU, se vor amplasa in regim izolat.

• **Spatii plantate:**

- Se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica; suprafata ocupata de plantatii va fi de min. 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

• **Vca – subzona spatii verzi de protectie – cursuri de apa(aceasta subzona functionala are restrictii de construire, datorita pericolului de inundatii, deci nu are stabilit regim de inaltime, POT sau CUT maxim)**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; amenajari pentru regularizarea cursului de apa; amenajari hidrotehnice; circulatii auto si pietonale; amenajari pentru odihna si promenada.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 din RLU

• **Vim – subzona spatii verzi de protectie – institutii medicale**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; amenajari pentru odihna si promenada.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 din RLU

• **Vr – subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii de aliniament

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

În urma analizei, în ședința din data de 21.01.2014, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL

Pentru

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"

strada Gageni, nr.98A, 98A, 102, 102B, Ploiești

Cu urmatoarele conditii:

- asigurarea unui alt acces pentru terenul repartizat Spitalului Regional
- supraveghere arheologica

Având : „9” -voturi „**pentru**”
 “-” - voturi „**împotrivă**”
 “-” - abțineri
 “-” - absențe

Proiectantul si beneficiarul documentatiei raspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia prezentata pentru avizare.

Documentatia ce se va elabora in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire va respecta toate prevederile Certificatului de Urbanism.

PREȘEDINTE,

Julian BADESCU



p. ARHITECT ȘEF,

ing. Rita Marcela NEAGU

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ,

ing. Daniel DUMITRU



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



AVIZ

Nr. 003 DIN 21.01.2014

LUCRAREA : MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL
”REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII
DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B,
PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI
TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL”

AMPLASAMENT : Strada Gageni , nr.98,98A, 102, 102B, Ploiești

INIȚIATOR : Municipiul Ploiesti

ELABORATOR : SOCIETATEA DE GOSPODARIRE URBANA
PLOIESTI SRL - urb.Vlad Cazan

Prin modificarea PUZ se dorește corelarea circulațiilor rutiere adoptate în cadrul PUZ-ului inițial cu soluțiile tehnice adoptate în proiectele de reabilitare a traseului tramvaiului 102 precum și cu Studiul de Circulație și soluțiile tehnice adoptate pentru realizarea Terminalului Multimodal.

Pentru reluarea lucrărilor și demararea procedurilor legale de reautorizare a lucrărilor începute este necesară realizarea unui nou PUZ care să țină cont de cele 125 locuințe deja realizate și de forma și dimensiunile parcelelor de teren intabulate dar să propună pentru suprafețele libere neconstruite funcțiuni și reglementări urbanistice noi, în acord cu direcțiile de dezvoltare actuale ale Municipiului.

Tot în cadrul prezentului PUZ se dorește de asemenea rezonificarea și reconversia funcțională a unor terenuri ale Municipiului Ploiești aflate în vecinătatea Cartierului Eden, respectiv în zona Pepinierei Nord.

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

Impartirea și delimitarea în zone și subzone funcționale a parcelei studiate a avut la baza impartirea și delimitarea în loturi de teren făcută în cadrul PUZ-Ansamblu rezidențial EDEN, a actului de dezmembrare nr.3134/26.11.2012 și a actului adițional nr.3159/28.11.2012, extrasul de carte funciara nr. 56979, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și încheierii nr.61070/22.09.2008 și încheierii nr.61054/17.09.2008.

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:**➤ L – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

cu urmatoarea subzona:

- **Li – subzona locuintelor individuale constituite pe baza unei parcelări(P+I+M-P+2)**

<i>Regim de construire</i>	<i>P.O.T.max.</i>	<i>C.U.T. max.</i>	<i>H max.</i>
<i>Pentru zonele construite</i>			
<i>Inșiruite (In)</i>	55%	1,5	<i>P+I+M</i>
<i>Cuplate (C)</i>	50%	1,1	<i>P+I+M</i>
<i>Izolate</i>	50%	1,1	<i>P+I+M</i>
<i>Pentru zonele neconstruite</i>			
<i>Izolate sau/si cuplate- z 1</i>	50%	1,1	<i>P+2</i>
<i>Izolate sau/si cuplate – z 2</i>	50%	1,5	<i>P+I+M</i>
<i>Izolate sau/si cuplate- z 3</i>	50%	1,1	<i>P+I+M</i>
<i>Izolate sau/si cuplate- z 4</i>	50%	1,3	<i>P+2</i>
<i>Izolate sau/si cuplate - z 5</i>	50%	1,1	<i>P+2</i>
<i>Izolate sau/si cuplate - z 6</i>	40%	1	<i>P+2</i>

•Utilizari admise:

- locuinte individuale pe lot propriu, amenajari aferente locuintelor: alei si platforme carosabile si pietonale, parcaje, garaje, chioscuri pentru odihna, spatii plantate, imprejuriri.

•Utilizari interzise:

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 inclusiv orice activitate care ar constitui surse de risc sau de incomodare a bunei desfasurari a functiunii de baza- locuirea.

• **Aliniament:**

- Pentru locuintele deja construite se va mentine regimul de aliniere existent.
- Pentru zonele neconstruite din cadrul acestei subzone functionale se impun un regim de aliniere obligatoriu de 5m fata de aliniament si retrageri de minimum 5m si respectiv 3m fata de aliniament (a se vedea plansa 4 - ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI URBANISTICE)

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei:**

- Pentru locuintele deja construite se va mentine modul de amplasare pe parcela existent
- Pentru zonele neconstruite:
 - In regim izolat, cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei si limita posterioara cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; se recomanda evitarea constructiilor cu calcane vizibile din spatiul public.
 - In regim cuplat, constructiile se vor retrage fata de limita laterala libera si limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,00 m; nu se admit constructii care sa genereze calcane vizibile din spatiul public.

• **Spatii libere si spatii plantate:**

- minim 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde, spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamente tehnico-edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp, locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20 m

• **Stationarea autovehiculelor :**

- Stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei
- Va fi prevazut cel putin un loc de parcare/garare in cadrul fiecarei parcele

➤ **IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

cu urmatoarele subzone:

• **ISc – subzona servicii comerciale($H_{max}=P+1$, $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=0,7$)**

• **Utilizari admise:**

- unitati comerciale de interes local si municipal cu produse de larg consum, parcaje si rampe de acces la subsoluri, alei si platforme carosabile si pietonale, spatii verzi si plantatii de protectie, imprejmuiiri.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU.

• **Caracterisitici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- suprafața minimă de teren este de 1000 mp, cu front la strada de minimum 30,00 m

• **Aliniament:**

- Clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni comerciale de interes general se vor amplasa retrase de la aliniamentul străzii principale de acces în cartier la o distanță de min. 3,00 m
- Noile construcții vor fi retrase cu cel puțin 25,00 m față de axul str. Gageni, pentru a fi rezervat teren pentru sistematizarea și modernizarea ulterioară a acestei axe rutiere majore.

• **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

- Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- 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 6,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi cu activități permanente, ce ar necesita lumină naturală.

• **Circulații și accese**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; va fi amenajat un acces carosabil de min. 6,00 m pe parcelă; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare; în interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfă pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al cumpărătorilor.

• **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri având capacități după cum urmează:
 - a) un loc de parcare la 100mp sup. desfasurata pentru unitati de pana la 400mp
 - b) un loc de parcare la 50mp sup. desfasurata pentru unitati de 400mp-600mp
 - c) un loc de parcare la 25mp sup. desfasurata pentru unitati de 600mp-2000mp
 - d) un loc de parcare la 20mp sup. desfasurata pentru pentru unitati de peste 2000mp
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol . (Pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut parcajele la sol vor fi prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrale care să asigure plantarea

minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- Inaltimea maxima admisa la cornisa pentru constructiile cu acoperisul rezolvat in sarpanta este de 10,00 m, in timp ce inaltimea maxima admisa la coama va fi de 13,00 m, in timp ce pentru cele cu acoperisul rezolvat in terasa inaltimea maxima va fi de 10,00 m masurati la nivelul terasei.

• **Spatii plantate:**

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, parcare si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

• **ISp – subzona institutii si servicii publice($H_{max}=P+2$, $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=1,1$)**

• **Utilizari admise:**

- institutii si servicii publice; parcaje si rampe de acces la subsoluri; alei si platforme carosabile si pietonale; spatii verzi si plantatii de protectie; imprejmui.

• **Utilizari interzise:**

- orice activitate care sa genereze elemente de disconfort pentru zona de locuinte din imediata vecinatate, (activitati care genereaza trafic greu, trafic intens, noxe, activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile, activitati care presupun depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, spalatorii auto, antene de transmisiune, etc.)

• **Caracterisitici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- este considerata construibila in cazul acestei functiuni o parcela cu suprafata de min. 1000 mp

• **Aliniament:**

- Retragera fata de aliniament va fi de min. 5,00 m

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de min. 3 m fata de oricare din cele trei laturi laterale

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

• **Circulatii si accese**

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesele auto pe parcela vor avea min. 3,00 m latime; este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

• **Spatii libere si spatii plantate:**

- Min. 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

• **Stationarea autovehiculelor**

- Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei sau in locurile special amenajate; vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal dar si pentru vizitatori.

• **ISpm - r- subzona institutii si servicii publice de interes municipal, cu restrictie de construire pana la intocmirea unui PUD($H_{max}=P+3$, $POT_{max}=40\%$, $CUT_{max}=1,2$)**

• **Utilizari admise:**

- institutii si servicii publice de interes municipal si regional; parcaje si rampe de acces la subsoluri; alei si platforme carosabile si pietonale; spatii verzi si plantatii de protectie; spatii si amenajari pentru odihna; imprejmui.

• **Utilizari interzise:**

- activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile; activitati care presupun depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, etc; antene si relee de transmisiuni care ar putea afecta sanatatea locuitorilor din zona de locuinte invecinata; orice alte activitati care sunt surse de risc tehnologic sau genereaza in mod curent poluare sau trafic greu

• **Caracterisitici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

- parcela de 3,7 ha va putea fi folosita in intregime pentru o investitie de interes major sau va putea fi impartita si reorganizata pentru mai multe investitii mai mici, doar in baza unui PUD aprobat.

• **Aliniament:**

- Se va mentine o retragere min. obligatorie de 10,00 m fata de artera de circulatie majora din partea de nord-vest a parcelei.

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Constructiile se vor realiza in regim izolat si vor mentine in mod obligatoriu o retragere de min. 5 m fata de oricare din cele 3 laturi laterale ale parcelei.



- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**
 - Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.
- **Circulatii si accese**
 - Se recomanda ca amenajarea accesului major pe parcela de 3,7 ha sa se faca din artera secundara propusa, aflata in partea de sud-vest a parcelei; accesele si modul de organizare a circulatiilor vor fi detaliate prin PUD; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- **Stationarea autovehiculelor:**
 - Se face in interiorul parcelei; este obligatorie dimensionarea parcajelor pentru fiecare investitie propusa tinandu-se cont atat de personalul institutiilor si serviciilor respective cat si de numarul de vizitatori generat de acestea ;locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol(pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut parcajele la sol vor fi prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare si inconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m inaltime).
- **Spatii libere si spatii plantate:**
 - Min. 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

➤ **T – ZONA OBIECTIVE TRANSPORTURI:**

cu urmatoarea subzona:

- **Ttp- Subzona terminal auto si parcaje($H_{max}=P+1$, $POT_{max}=40\%$, $CUT_{max}=1,0$)**
- **Utilizari admise:**
 - autogara auto; unitati de alimentatie publica; spatii comerciale; WC public ; alei si platforme carosabile si pietonale; parcaje; spatii de odihna acoperite, spatii verzi si plantatii de protectie; imprejurimi
- **Utilizari interzise:**
 - orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU
- **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**
 - parcela aferenta acestei subzone functionale, este construibila direct, in baza RLU doar pentru un proiect unitar pentru intraga subzona functionala.



• **Aliniament:**

- Noile constructii vor fi retrase cu cel putin 15,00 m fata de alinamentul nou propus prin sistematizarea str. Gageni prin studiul de circulatie aprobat si preluat in prezentul PUZ. (50,00 m fata de axul str. Gageni); cladirile noi ce vor adaposti functiunile admise conform prezentului regulament se vor amplasa retrase fata de celelate limite ale subzonei functionale cu min. 5,00 m de la aliniament.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala. Pentru functiuni similare (ex. activitati comerciale) cladirile pot fi amplasate in regim insiruit dar avand o tratare arhitecturala unitara.

• **Circulatii si accese**

- Parcela va avea accese carosabile si pietonale din arterele nou propuse; organizarea circulatiei in interiorul parcelei dar si accesele majore pe parcela vor fi rezolvate intr-o faza de proiectare ulterioara; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare; in interiorul parcelei accesul vehiculelor de marfa pentru aprovizionare nu va incomoda traficul auto al autovehiculelor de transport persoane.

• **Stationarea autovehiculelor si spatii plantate**

- Pentru zona de terminal auto vor fi realizate locuri de garare si stationare pentru microbuze cu 16-21 locuri si separat pentru autobuze de 40-50 locuri; se va amenaja o parcare publica cu o capacitate de min. 60 locuri de autoturisme; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice (pentru mentinerea unui microclimat cat mai placut se recomanda ca in limita posibilitatilor parcajele la sol sa fie prevazute cu spatii verzi mediane si perimetrare care sa asigure plantarea min unui arbore la 4 locuri de parcare si inconjurarea acestora cu gard viu de 0,60 m inaltime).

➤ **V – ZONA SPATIILOR VERZI:**

cu urmatoarele subzone:

- **Vp_{gp} – subzona parcuri si gradini publice ($H_{max}=P+1$, $POT_{max}=15\%$, $CUT_{max}=0,3$)**

- **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; alei pietonale din care unele ocazional circulabile pentru intretinere; amenajari pentru practicarea sportului in aer liber (teenuri de sport, pista role, pista biciclete); mobilier urban; locuri de joaca pentru copii; amenajari pentru recreere, odihna, promenada si dotari aferente acestora (chiosc cu produse alimentare, chiosc fanfara, adapost ploaie, loc de odihna, etc); constructii pentru administratie, intretinere, paza si control; punct de informare, WC public; parcaje; amenajare cu caracter provizoriu doar pe perioada desfasurarii unor manifestari publice si sociale, aprobate de Consiliul Local Ploiesti.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

• **Amplasarea constructiilor:**

- constructiile si amenajarile noi aprobate a se realiza conform art. 1 si 2 din RLU, se vor amplasa in regim izolat.

• **Spatii plantate:**

- Se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica; suprafata ocupata de plantatii va fi de min. 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

• **Vca – subzona spatii verzi de protectie – cursuri de apa(aceasta subzona functionala are restrictii de construire, datorita pericolului de inundatii, deci nu are stabilit regim de inaltime, POT sau CUT maxim)**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; amenajari pentru regularizarea cursului de apa; amenajari hidrotehnice; circulatii auto si pietonale; amenajari pentru odihna si promenada.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 din RLU

• **Vim – subzona spatii verzi de protectie – institutii medicale**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii ornamentale si de protectie; amenajari pentru odihna si promenada.

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 din RLU

• **Vr – subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere**

• **Utilizari admise:**

- spatii verzi si plantatii de aliniament

• **Utilizari interzise:**

- orice alta activitate in afara celor prevazute la art. 1 si 2 din RLU

În urma ședinței din data de 21.01.2014 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru această documentație tehnică de urbanism s-a acordat: **AVIZ FAVORABIL**.

În perioada 12.12.2013 – 26.12.2013 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 **MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL "REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98, 98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL"**

Cu următoarele condiții:

- asigurarea unui alt acces pentru terenul repartizat Spitalului Regional
- supraveghere arheologica

p.ARHITECT ȘEF,

ing. Rita Marcela NEAGU

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ,

ing. Daniel DUMITRU

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4**

**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRIILOR 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
**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ PENTRU
INVESTIȚII DE INTERES MUNICIPAL PLOIEȘTI, STR. GĂGENI NR. 98,
98A, 102, 102B, PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE REABILITARE
A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI
MULTIMODAL"**

Strada Gageni, nr.98, 98A, 102, 102B, Ploiești

ALIZ PRUODNIC

**PRESEDINTE,
George BOTEZ**

**SECRETAR,
Cristian Mihai GANEA**

Data: 24.01.2019