

## RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI  
PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ”  
str. Gaterului nr. 30, Ploiești**

**Beneficiari : ENUȚĂ CONSTANTIN și ENUȚĂ SĂNDUȚA  
Proiectant: S.C. EDIORA S.R.L. - S.R.L - arh. Rodica NEGREANU**

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. 34/ N / 2000, a Legilor 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

Plan Urbanistic de Detaliu ” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ”, str. Gaterului nr. 30, Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda domnului ENUȚĂ CONSTANTIN și doamnei ENUȚĂ SĂNDUȚA în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 34 / N / 2000 și în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară a domnului ENUȚĂ CONSTANTIN și doamnei ENUȚĂ SĂNDUȚA, teren în suprafață de 8996,00 mp din măsurători, conform contract de vânzare-cumpărare nr. 2252/14.04.2006 și extrasului de Carte Funciara nr. 79617/25.08.2016.

- Terenul proprietate privată are acces din str. Gaterului, din drumul local de la sudul proprietății și în viitor din noile accese conform PUZ Cartier Mitică Apostol.

Conform PUZ – Cartier Mitică Apostol, terenul este afectat de realizarea unei artere de circulație în prelungirea străzii Energiei – drum public de interes supramunicipal și municipal, având lățimea totală de 16,50 ml (vezi profil 10-10 anexat), precum și de realizarea unor artere de circulație – drumuri publice secundare, paralele cu strada Gaterului (profil 11-11), având lățimea totală de 12,50 ml.

- De asemenea, terenul este afectat de lărgirea străzii Gaterului, propusă prin PUZ, care va avea lățimea totală de 30 ml.

Folosința actuală a terenului : arabil

Destinația terenului afectat de prevederile PUZ Mitică Apostol :

M-zonă mixtă –parțial, aproximativ 120 ml din axul străzii Gaterului-zonă ce cuprinde locuințe individuale și instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri și restaurante, recreere, activități productive mici, nepoluante, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3

L-zona locuințe-restul terenului-zona cuprinde locuințe individuale și locuințe colective mici (tip vila cu cel mult 6 apartamente cu accese separate sau cuplate la o scară comună ) izolate pe lot sau cuplate în parcelări existente sau propuse a fi realizate concentrate în Cartierul Mitică Apostol, la stânga DN1.

Terenul se încadrează în zona valorică D, conform H.C.L. 553 / 21.12.2011 și nr.361/28.09.2012.

Reglementări urbanistice pentru zona funcțională M:

-POT 35%,CUT 1,1;regim de construire:Izolot,cuplat;regim de înălțime: P+3

-Pentru zona funcțională M, sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții : au frontul la stradă de minim 12 m, suprafața minimă a parcelei este de 150 mp, în cazul locuințelor și de minim 300 mp pentru celelalte funcțiuni;

În cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot, se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 500 mp,cu un front la strada de minim 18 ml

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

- în cazul clădirilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă sau alte spații publice vor avea înălțimea de maxim 2,2 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m, partea superioară fiind transparentă; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea , înălțimea maximă de 2,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii ; împrejmuirile vor fi dublate de gard viu;

Reglementări urbanistice pentru zona funcțională L:

-POT 40% CUT 1,1; regim de construire: Izolat, cuplat ; regim de înălțime : P+1+M;

-Pentru zona funcțională L, sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: pentru regimul de construire izolat sau cuplat, frontul la strada trebuie să fie minim 12 ml și suprafața minimă a parcelei de 200 mp; pentru locuințe colective mici frontul la stradă va fi de 12 ml, iar suprafața va fi de minim 100 mp pentru fiecare apartament;

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

-În cazul clădirilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă sau alte spații publice vor avea înălțimea de maxim 2,20 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m, partea superioară fiind transparentă; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea

maximă de 2,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi; împrejuririle vor fi dublate de gard viu;

-suprafața de teren 8996 mp (măsurători), front la strada Gaterului 15,29 ml (conform planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat vizat de OCPI Prahova sub nr. 100396/10.11.2015);

-în zonele constituite va fi respectată alinierea dominantă a străzii: în celelalte zone, clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3 m pe străzi de categoria a IV a și 4 m pe străzi de categoria a III a.

-retrageri față de limitele laterale ale parcelei: în cazul regimului de construire izolat-minim 3m; în regimul cuplat, clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită laterală la minim 3 m;

-retragere minimă obligatorie față de axul străzii Gaterului: 15 ml (profil 1-1, anexat) la care se adaugă 4 ml de la noul aliniament;

-retragere minimă obligatorie față de axul drumului propus prin PUZ : 8,25 m ( profil 10 -10 ) la care se adaugă 3 ml de la noul aliniament;

-retragere minimă obligatorie față de axul drumurilor secundare propuse (profil 11-11); 6,25 m la care se adaugă 3 ml de la noul aliniament;

-clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; această distanță se poate reduce la jumătate între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală;

-se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin forme legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 m;

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice existente în zonă

#### Utilizări permise :

M-servicii și echipamente publice; servicii de interes general; servicii tehnice, manageriale; servicii profesionale pentru întreprinderi (servicii de consultanță, tehnice etc); sedii de firme; comerț cu amănuntul; unități de cazare și alimentație publică; loisir urban și sport în spații acoperite; locuințe inclusiv cu partiu special, care includ spații pentru profesii libere;

L-locuințe individuale pe lot propriu; locuințe colective mici pe lot propriu, de tip vilă, cu cel mult 6 apartamente cu accese separate sau cuplate pe o scară comună; echipamente publice de nivel rezidențial; lăcașuri de cult

#### Utilizări interzise :

M-comerț și depozitare en-gros; activități care presupun depozitarea unor cantități însemnate de materiale toxice sau inflamabile; orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; depozitări de materiale refolosibile; platforme de colectare a deșeurilor urbane; orice alte activități care sunt surse de risc tehnologic sau generează în mod curent poluare sau trafic greu; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și

construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

L-sunt interzise orice alte utilizări în afara celor menționate mai sus, inclusiv : activități productive și de depozitare de orice fel: anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulații publice sau din instituțiile publice; orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice alte activități care sunt surse de risc tehnologic sau generează în mod curent poluare sau trafic greu; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Acest PUD a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1387/11.12.2015 prelungit până la data de 11.12.2017.

OBIECTUL acestui PUD îl constituie ridicarea restricțiilor de construire temporare de construire, stabilirea zonei construibile, stabilirea tramei stradale modificate, stabilirea retragerilor minime în vederea amplasării unei locuințe P (cu terasă) și garaj.

În urma analizei documentației elaborate de S.C. EDIODRA S.R.L. – arh. Rodica NEGREANU, prin Planul Urbanistic de Detaliu se propun două variante :

#### **Varianta 1:locuință+garaj**

|                                                                       |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Regim de înălțime                                                     | P                               |
| H max                                                                 | 6,10m                           |
| Suprafața construită                                                  | 207,50mp-2,31%                  |
| Suprafața construită desfășurată                                      | 207,50mp,                       |
| Suprafață alei pietonale și carosabile                                | 1115,80mp-12,40%                |
| Suprafață spațiu verde                                                | 6627,27mp-73,67% (>20,00%)      |
| <b>Drumuri</b>                                                        | 1045,43mp-11,62%, din care:     |
| <b>Drumuri noi propuse</b>                                            | 415,63mpx2=831,25mp-9,24%       |
| <b>Modernizare drumuri propuse</b>                                    | 202,63mp+11,55mp=214,18mp-2,38% |
| P.O.T. max                                                            | 35%-M, 40%-L                    |
| C.U.T. max                                                            | 1,10                            |
| P.O.T. rezultat                                                       | 12,61% < 35% (pe teren 1)       |
| C.U.T. rezultat                                                       | 0,13 < 1.10 (pe teren 1)        |
| <b>TOTAL</b>                                                          | <b>8996,00mp-100%</b>           |
| <b>Pentru suprafata totala de teren ramasa în urma exproprierii :</b> |                                 |
| <b>POT = 2,61 %</b>                                                   |                                 |
| <b>CUT = 0,03</b>                                                     |                                 |

#### **Varianta alternativă -Varianta 2: locuință P cu garaj**

|                                        |                             |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Suprafața terenului                    | 8996,00mp-100%              |
| Regim de înălțime                      | P                           |
| H max                                  | 6,10m                       |
| Suprafața construită                   | 207,50mp-2,31%              |
| Suprafața construită desfășurată       | 207,50mp,                   |
| Suprafață alei pietonale și carosabile | 896,77mp-9,97%              |
| Suprafață spațiu verde                 | 6153,87mp-68,40 (>20,00%)   |
| <b>Drumuri</b>                         | 1737,86mp-19,32%, din care: |

**Drumuri noi propuse**

415,63mpx2+179,43mp+181,8mp  
+331,2mp=1523,68mp-16,94%

**Modernizare drumuri propuse**

202,63mp+11,55mp=214,18mp-2,38%

P.O.T. max

35%-M, 40%-L

C.U.T. max

1,10

P.O.T. rezultat

14,16% < 35% (teren 1)

C.U.T. rezultat

0,14 < 1.10 (teren 1)

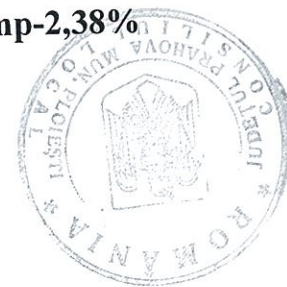
**TOTAL**

8996,00mp-100%.

**Pentru suprafata totala de teren ramasa în urma exproprierii :**

**POT = 2,86 %**

**CUT = 0,03**



În ședința din data de 22.11.2016 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Plan Urbanistic de Detaliu – ” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ”, str. Gaterului nr. 30, Ploiești și s - a emis avizul favorabil nr. 065/din 22.11.2016 al comisiei, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 019/08.12.2016, pentru varianta 2 alternativă.

În perioada 26.07 – 16.08.2016 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condițiile legale, considerându-se că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Supunem avizării proiectul Plan Urbanistic de Detaliu ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ”, str. Gaterului nr.30, Ploiești, întocmit de către S.C. EDIODRA S.R.L.- arh. Rodica NEGREANU.

**DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ,**

**p.ARHITECT ȘEF,**

*ing. Daniel DUMITRU*

**DIRECTOR A.D.J.,**

*ing. Rita Marcela NEAGU*

VIZAT ,  
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,  
JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE

**DIRECTOR,**

*Andreea CRISTEA*

Întocmit,  
ing.Mihaela Carmencita Constantinescu

**EXPUNERE DE MOTIVE**

privind aprobarea



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru**  
**" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI**  
**PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI "**  
str. Gaterului nr. 30, Ploiești

**Beneficiar : ENUȚĂ CONSTANTIN și ENUȚĂ SĂNDUȚA**

**Proiectant: S.C. EDIODRA S.R.L.-arh. Rodica NEGREANU**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ", str. Gaterului nr.30, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda domnului ENUȚĂ CONSTANTIN și doamnei ENUȚĂ SĂNDUȚA, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 34 / N / 2000 și în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, proiectantul modifică prevederile Planului Urbanistic Zonal – Cartier Mitică Apostol aprobat prin H.C.L. nr. 382 din 28.10.2010 prelungit prin H.C.L. nr.405/30.10.2015, 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. 34/ N / 2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru " **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI** ", str. Gaterului nr.30, Ploiești, întocmit de către S.C. EDIODRA S.R.L.- arh. Rodica NEGREANU.

**PRIMAR,**  
DOBRE Adrian Florin

**COMISIA DE URBANISM**

BOTEZ George Sorin Nicolae

DĂNESCU Ștefan

URSU Răzvan Ion

MATEESCU Marius Nicolae

VĂDUVA Sorin

BOLOCAN Iulian

TUDOR Eduard Emilian

**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

PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU pentru  
" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ  
VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE,  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI "  
Ploiești, str. Gaterului nr. 30

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,  
URSU Răzvan Ion

SECRETAR,  
BOLOCAN Iulian

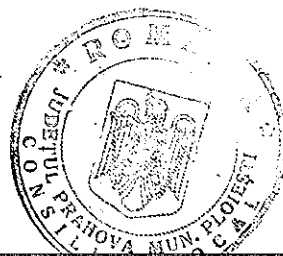
Data

15.12.2016

# PROCES VERBAL DE ȘEDINȚĂ

COMISIA 4

14.12.2016, ora 12.00



## I. URBANISM

## II. COMERT STRADAL

## III. PUBLICITATE

01. **Solicitare:** reanalizarea documentatiei privind amplasare structura publicitara tip mesh (plasa publicitara), in Ploiesti, str. Stefan Greceanu nr. 1, pe sediul Telekom, pentru perioada 05 decembrie 2016 – 09 ianuarie 2017 (conform documentatiei depuse);

✓ nr înregistrare: 308717/18.11.2016;

✓ solicitant: Getica OOH S.R.L pentru

S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A;

*AVIZ FAVORABIL*

## IV. ALTELE

02. **Solicitare:** reanalizarea modificarii termenului de intrare in vigoare de la 01 ianuarie 2017 la 01 iulie 2017, a Regulamentului privind amplasarea si functionarea spatiilor comerciale cu caracter provizoriu pe terenurile ce apartin domeniului public si privat al municipiului Ploiesti, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 80/25 februarie 2016 .

*AVIZ FAVORABIL*

## V. DIVERSE

1. PUD strada Gataului, nr. 39, "Construire Locuinta Pcu paroi"  
- *AVIZ FAVORABIL*

Razvan Ursu

Iulian Bolocan

George Botez

Marius Mateescu

Stefan Danescu

Sorin Vaduva

Eduard Tudor

PVC4/09.12.2016



ROMÂNIA

Județul Prahova

Primăria Municipiului Ploiești

Arhitect Șef

MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
B-dul Republicii nr. 2; 100066 – Ploiești  
Tel.: 0244/ 516699 ; 0244/ 515982  
Fax: 0244/ 513829  
www.ploiesti.ro



Ca urmare a cererii adresate de ENUȚĂ CONSTANTIN și ENUȚĂ SĂNDUȚA cu domiciliul în județul Prahova, Ploiești, str. Anotimpului nr.8, bl.56, sc.C, ap.57, înregistrată cu ultimul nr.309066/07.12.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul :

### **AVIZ**

**Nr.019 din 08.12.2016**

**pentru Planul urbanistic de detaliu pentru ” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ”**

**generat de imobilul teren str. Gaterului nr. 30, situat în Ploiești, județul Prahova.**

Inițiatori : ENUȚĂ CONSTANTIN și ENUȚĂ SĂNDUȚA

Proiectant : S.C. EDIODRA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR : arh.Rodica Negreanu

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.D. : delimitată conform planșei nr. 8, terenul beneficiarului având suprafața de 8996,00 mp din măsurători, cu acces pietonal și auto din str. Gaterului.

Prevederi P.U.Z. -Cartier Mitică Apostol, aprobat anterior prin H.C.L. nr. 382/28.10.2010, prelungit cu HCL nr. 405/30.10.2015 :

- regim de construire : M –izolat/cuplat; L – izolat/cuplat

funcțiune predominantă : instituții, servicii, zonă de locuit

- H max. = M – conform regim de înălțime P+3; L-conform regim de înălțime P+1+M  
Pentru M:
- CUT max. = 1,1
- POT max. = 35%
- Pentru L:
- CUT max. = 1,1
- POT max. = 40%
- retragerea minimă față de aliniament la str. Gaterului = 4 ml de la noul aliniament ( cf. profil 1-1); -retragere minimă obligatorie față de axul drumurilor secundare propuse (profil 11-11): 6,25 m la care se adaugă 3 ml de la noul aliniament:
- retrageri minime față de limitele laterale = în cazul regimului de construire izolat-minim 3m; în regimul cuplat, clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită laterală la minim 3 m; retragere minimă obligatorie față de axul drumului propus prin PUZ : 8,25 m ( profil 10 -10 ) la care se adaugă 3 ml de la noul aliniament;



Prevederi P.U.D propuse pentru Varianta 2 alternativă :

- retragerea minimă față de aliniament la str. Gaterului = 4 ml de la noul aliniament
- retrageri minime față de limite laterale = 3 m la vest față de noul aliniament și 0,60 m la est
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3 m de la noul aliniament
- circulații și accese : accesul pietonal și auto se va realiza din str. Gaterului și din drumul local din sudul proprietății ( N.C. 133127), prin prelungirea str. Energiei pe latura de vest și prin două străzi perpendiculare pe aceasta și care vor împărți proprietatea beneficiarului în trei loturi.
- echiparea tehnico-edilitară : imobilul va fi racordat la rețelele existente ( electricitate, apă potabilă, gaze naturale, telefonizare, canalizare).

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.11.2016 a fost avizat favorabil Planul urbanistic de Detaliu pentru varianta 2 alternativă.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări varianta 2 alternativă, anexată (la documentație) și vizată spre neschimbare.

Se va corecta calculul suprafețelor de teren până la prezentarea în Comisia nr.4, condiție îndeplinită.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin (2) lit.g) din Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

În perioada 26.07 – 16.08.2016 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Având în vedere Raportul nr.305259/21.07.2016 se consideră din acest punct de vedere ca fiind îndeplinite toate condițiile legale, astfel că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Conform art. 35 (3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite, în termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul local Ploiești, în format tipărit și după caz în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1387 din 11.12.2015, prelungit până la 11.12.2017 emis de Primăria Municipiul Ploiești.

**pentru ARHITECT ȘEF,**

**ing. Daniel DUMITRU**

Întocmit : ing. Carmencita Constantinescu  
Aviz A.Ș. 019/2016.



MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
B-dul Republicii nr. 2; 100066 – Ploiești  
Tel.: 0244/ 516699 ; 0244/ 515982  
Fax: 0244/ 513829  
www.ploiesti.ro



**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
constituită conform H.C.L. Ploiești nr.138/2012, Dispoziției nr.24753/2016, Dispoziției nr.25241/07.10.2016  
și Dispoziției nr.25950/17.11.2016

**AVIZ**  
**Nr. 065 DIN 22.11.2016**

LUCRAREA : PLAN URBANISTIC de DETALIU " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P CU GARAJ, FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI "

AMPLASAMENT : Ploiești, str. Gaterului nr.30

INIȚIATORI : ENUȚĂ CONSTANTIN și ENUȚĂ SĂNDUȚA

ELABORATOR : S.C. EDIODRA S.R.L.-arh.Rodica Negreanu

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

- a) piese scrise : memoriu tehnic
- b) piese desenate : 10 planșe urbanism și 5 planșe de arhitectură
- c) alte documente : volumetrie, perspectivă, desfășurare stradală, profile străzi
- d) Certificat de urbanism : nr.1387 / 11.12.2015
- e) Act de proprietate : contract vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2252/14.04.2006 și extras de Carte Funciară nr.79617/25.08.2016
- f) Avize solicitate prin Certificat de urbanism : alimentare cu apă/canalizare: nr.61/22.02.2016; alimentare cu energie electrică acord de principiu: nr.2005/16.02.2016; alimentare cu gaze naturale: nr.310330854/18.02.2016; act administrativ al autorității competente pentru protecția mediului:2225/14.03.2016;telefonie nr. 100/05/03/01/PH/0184/10.02.2016; Biroul Rutier: aviz nr.771151/23.02.2016; Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației: aviz BATPL 226 / 26.02.2016;
- g) Taxă aviz C.T.A.T.U. : 350.00lei (chitanță seria 130534/2016 nr.134553/21.04.2016)
- h) Taxă R.U.R. : 238.00 lei (factură nr.2467/20.04.2016);50,00 lei (factură nr.23493/21.09.2016)
- i) Alte documente : .

• Reglementari stabilite prin P.U.G:

- Reglementări stabilite prin P.U.Z Cartier Mitică Apostol, H.C.L. nr. 382/28.10.2010, prelungit cu HCL nr. 405/30.10.2015

Conform PUZ – Cartier Mitică Apostol, terenul este afectat de realizarea unei artere de circulație în prelungirea străzii Energiei – drum public de interes supramunicipal și municipal, având lățimea totală de 16,50 ml (vezi profil 10-10 anexat), precum și de realizarea unor artere de circulație – drumuri publice secundare, paralele cu strada Gaterului (profil 11-11), având lățimea totală de 12,50 ml. De asemenea, terenul este afectat de lărgirea străzii Gaterului, propusă prin PUZ, care va avea lățimea totală de 30 ml.

Folosința actuală a terenului : arabil

Destinația terenului afectat de prevederile PUZ Mitică Apostol :

M-zonă mixtă –parțial, aproximativ 120 ml din axul străzii Gaterului-zonă ce cuprinde locuințe individuale și instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice,

profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri și restaurante, recreere, activități productive mici, nepoluante, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3  
L-zona locuințe-restul terenului-zona cuprinde locuințe individuale și locuințe colective mici (tip vila cu cel mult 6 apartamente cu accese separate sau cuplate la o scară comună) izolate pe lot sau cuplate în parcelări existente sau propuse a fi realizate concentrate în Cartierul Mitică Apostol, la stânga DN1.  
Terenul se încadrează în zona valorică D, conform H.C.L. 553 / 21.12.2011 și nr.361/28.09.2012.

Reglementări urbanistice pentru zona funcțională M:

-POT 35%, CUT 1,1; regim de construire: Izolat, cuplat; regim de înălțime: P+3

-Pentru zona funcțională M, sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 12 m, suprafața minimă a parcelei este de 150 mp, în cazul locuințelor și de minim 300 mp pentru celelalte funcțiuni;

În cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot, se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 500 mp, cu un front la strada de minim 18 ml

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

-În cazul clădirilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă sau alte spații publice vor avea înălțimea de maxim 2,2 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m, partea superioară fiind transparentă; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi; împrejuririle vor fi dublate de gard viu;

Reglementări urbanistice pentru zona funcțională L:

-POT 40% CUT 1,1; regim de construire: Izolat, cuplat; regim de înălțime: P+1+M;

-Pentru zona funcțională L, sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: pentru regimul de construire izolat sau cuplat, frontul la strada trebuie să fie minim 12 ml și suprafața minimă a parcelei de 200 mp; pentru locuințe colective mici frontul la stradă va fi de 12 ml, iar suprafața va fi de minim 100 mp pentru fiecare apartament;

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

-În cazul clădirilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă sau alte spații publice vor avea înălțimea de maxim 2,20 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m, partea superioară fiind transparentă; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi; împrejuririle vor fi dublate de gard viu;

-suprafața de teren 8996 mp (măsurători), front la strada Gaterului 15,29 ml (conform planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, vizat de OCPI Prahova sub nr. 100396/10.11.2015);

-În zonele constituite va fi respectată alinierea dominantă a străzii; în celelalte zone, clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3 m pe străzi de categoria a IV a și 4 m pe străzi de categoria a III a.

-retrageri față de limitele laterale ale parcelei: în cazul regimului de construire izolat-minim 3m; în regimul cuplat, clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită laterală la minim 3 m;

-retragere minimă obligatorie față de axul străzii Gaterului: 15 ml (profil 1-1, anexat) la care se adaugă 4 ml de la noul aliniament;

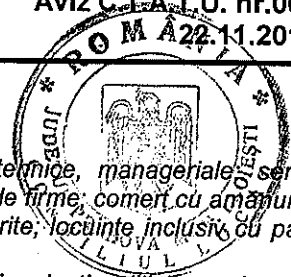
-retragere minimă obligatorie față de axul drumului propus prin PUZ: 8,25 m (profil 10-10) la care se adaugă 3 ml de la noul aliniament;

-retragere minimă obligatorie față de axul drumurilor secundare propuse (profil 11-11); 6,25 m la care se adaugă 3 ml de la noul aliniament;

-clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; această distanță se poate reduce la jumătate între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală;

-se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin forme legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 m;

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice existente în zonă



**Utilizări permise :**

M-servicii și echipamente publice; servicii de interes general; servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale pentru întreprinderi (servicii de consultanță, tehnice etc); sedii de firme; comerț cu amănuntul; unități de cazare și alimentație publică; loisir urban și sport în spații acoperite; locuințe inclusiv cu partiu special, care includ spații pentru profesii libere;

L-locuințe individuale pe lot propriu; locuințe colective mici pe lot propriu, de tip vilă, cu cel mult 6 apartamente cu accese separate sau cuplate pe o scară comună; echipamente publice de nivel rezidențial; lăcașuri de cult

**Utilizări interzise :**

M-comerț și depozitare en-gros; activități care presupun depozitarea unor cantități însemnate de materiale toxice sau inflamabile; orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; depozitări de materiale re folosibile; platforme de colectare a deșeurilor urbane; orice alte activități care sunt surse de risc tehnologic sau generează în mod curent poluare sau trafic greu; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

L-sunt interzise orice alte utilizări în afara celor menționate mai sus, inclusiv : activități productive și de depozitare de orice fel: anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulații publice sau din instituțiile publice; orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice alte activități care sunt surse de risc tehnologic sau generează în mod curent poluare sau trafic greu; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Prin **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU** se propun :

**Ridicarea restricțiilor de construire temporare de construire, stabilirea zonei construibile, stabilirea tramei stradale modificate, stabilirea retragerilor minime în vederea amplasării unei locuințe P (cu terasă) și garaj.**

**Varianta 1:locuință+garaj**

|                                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Regim de înălțime</b>                                              | <b>P</b>                              |
| <b>H max</b>                                                          | <b>6,10m</b>                          |
| <b>Suprafața construită</b>                                           | <b>207,50mp-2,31%</b>                 |
| <b>Suprafața construită desfășurată</b>                               | <b>207,50mp,</b>                      |
| <b>Suprafață alei pietonale și carosabile</b>                         | <b>1115,80mp-12,40%</b>               |
| <b>Suprafață spațiu verde</b>                                         | <b>6627,27mp-73,70% (&gt;20,00%)</b>  |
| <b>Drumuri</b>                                                        | <b>1045,43mp-11,59%, din care:</b>    |
| <b>Drumuri noi propuse</b>                                            | <b>415,63mpx2=831,25mp-9,24%</b>      |
| <b>Modernizare drumuri propuse</b>                                    | <b>202,63mp+9,08mp=211,71mp-2,35%</b> |
| <b>P.O.T. max</b>                                                     | <b>35%-M, 40%-L</b>                   |
| <b>C.U.T. max</b>                                                     | <b>1,10</b>                           |
| <b>P.O.T. rezultat</b>                                                | <b>12,61% &lt; 35% (pe teren 1)</b>   |
| <b>C.U.T. rezultat</b>                                                | <b>0,13 &lt; 1.10 (pe teren 1)</b>    |
| <b>TOTAL</b>                                                          | <b>8996,00mp-100%</b>                 |
| <b>Pentru suprafata totala de teren ramasa în urma exproprierii :</b> |                                       |
| <b>POT = 2,61 %</b>                                                   |                                       |
| <b>CUT = 0,03</b>                                                     |                                       |

**Varianta alternativă -Varianta 2: locuință P cu garaj**

|                                               |                                      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Suprafața terenului</b>                    | <b>8996,00mp-100%</b>                |
| <b>Regim de înălțime</b>                      | <b>P</b>                             |
| <b>H max</b>                                  | <b>6,10m</b>                         |
| <b>Suprafața construită</b>                   | <b>207,50mp-2,31%</b>                |
| <b>Suprafața construită desfășurată</b>       | <b>207,50mp,</b>                     |
| <b>Suprafață alei pietonale și carosabile</b> | <b>896,77mp-9,97%</b>                |
| <b>Suprafață spațiu verde</b>                 | <b>6153,87mp-68,43% (&gt;20,00%)</b> |
| <b>Drumuri</b>                                | <b>1735,39mp-19,29%, din care:</b>   |

**Drumuri noi propuse**

415,63mpx2+179,43mp+181,8mp  
+331,2mp=1523,68mp-16,94%

**Modernizare drumuri propuse**

202,63mp+9,08mp=211,71mp-2,35%  
35%-M, 40%-L

P.O.T. max

1,10

C.U.T. max

14,16% < 35% (teren 1)

P.O.T. rezultat

0,14 < 1.10 (teren 1)

C.U.T. rezultat

**TOTAL**

8996,00mp-100%.

**Pentru suprafata totala de teren ramasa în urma exproprierii :**

**POT = 2,86 %**

**CUT = 0,03**

În urma analizei, în şedinţa din data de 22.11.2016, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism acordă :

**AVIZ FAVORABIL**

pentru

**PLAN URBANISTIC de DETALIU**

**„CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P CU GARAJ, FOŞĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ, ALEI PIETONALE ŞI CAROSABILE, ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE UTILITĂŢI ”**

**VARIANTA 2 alternativă**

Ploieşti, str. Gaterului nr. 30

Având : „8” - voturi „**pentru**”  
„-” - voturi „**împotrivă**”  
„-” - abţineri  
„1” - absenţe

Proiectantul şi beneficiarul documentaţiei răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentaţia prezentată pentru avizare.

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

ROMANIA  
PRESEDINTE,  
Primar,  
Adrian Florin DOBRE  
MUNICIPIUL PLOIESTI  
JUDETUL PRAHOVA

**p. ARHITECT ŞEF,**

ing. Daniel DUMITRU

**DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,**  
ing. Rita Marcela NEAGU