

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBĂ
PRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE
Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN "ZONĂ CU FUNCȚIUNI
COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE
COMUNICAȚII RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE
CIRCULAȚIILOR RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI
PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI
PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"**

Ploiești, str. Rudului nr. 262

Beneficiari: S.C. CONSTMAT S.R.L., S.C. TARGET 1799 CONSTRUCT
S.R.L., ROȘU PETRE TRAIAN, ROȘU ANA MARIA
MIHAELA

Proiectant: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.- arh. Andreea Ioana Aluchi

Potrivit prevederilor Legii nr. 453 / 2001, Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991, Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/ N / 2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Legii 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, și a cererii înregistrate la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

Plan Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN
"ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ
LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI
COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII
RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR
RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE
CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE" Varianta nr.1, str. Rudului nr. 262,
Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la inițiativa S.C.
CONSTMAT S.R.L., S.C. TARGET 1799 CONSTRUCT S.R.L., ROȘU
PETRE TRAIAN, ROȘU ANA MARIA MIHAELA S.R.L. în concordanță cu
prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176 / N /
2000 privind Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic
Zonal și în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul și amenajarea
teritoriului cu modificările și completările ulterioare și cu Normele metodologice
de aplicare a Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul
municipiului Ploiești și este proprietate particulară a S.C. CONSTMAT S.R.L.,

S.C. TARGET 1799 CONSTRUCT S.R.L., ROȘU PETRE TRAIAN, ROȘU ANA MARIA MIHAELA conform contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. nr. 484/24.02.2016 și extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 18539/07.03.2017.

Conform **P.U.Z. – R.L.U. aprobat anterior** prin HCL nr. 384/24.11.2009 "Zona Gara de Vest – arteră de legătură SUD – Vest", prelungit prin H.C.L. nr.112/27.03.2015 "Modificare PUZ Zona Gării de Vest – arteră de legătură Sud – Vest", imobilul are următoarele caracteristici :

U.T.R. de referință (zonă și funcțiune, utilizări permise și interzise, suprafață teren) UTR – V 10/ CS/CS1

Folosința actuală a terenului : curți-construcții

Destinația stabilită prin PUZ:

CS – subzonă cu funcțiuni comerciale și de servicii – PREDOMINANT;

CS1 – subzonă cu regim de înălțime P+2, cu regim de construire cuplat;

V – zona spațiilor plantate – PARȚIAL (o fâșie cu lățimea de 5 m situată de-a lungul străzii Rudului), respectiv spații verzi aferente circulațiilor rutiere – proiect legătură Gara de Vest – Gara de Sud.

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

Indicatori de urbanism :

➤ P.O.T. : 60% ; C.U.T. : 1,8

Parcela construibilă;

conform PUZ, în zona respectivă (CS1) se consideră construibile parcelele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 15 ml, în cazul construcțiilor înscrise între două calcanne laterale și de minim 20 ml în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

-regim de înălțime max. P+2;

-distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă minim 6 ml;

-retragerea minimă față de aliniament = după expropriere, la str. Rudului: 5 ml;

-retragere minimă obligatorie față de aliniamentul străzii Sondelor : 3,5 ml

-se propune crearea unei legături între străzile Sondelor și Creuzot, drum adiacent limitei cimitirului; retragerea minimă obligatorie față de aliniamentul arterei propuse: 10 ml;

-terenul are acces direct la str. Rudului și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;

Utilizari permise: CS – se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri: sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri; servicii financiar – bancare și de asigurări; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale); servicii pentru cercetare – dezvoltare; biblioteci, mediateci, poștă și telecomunicații (releu infrastructură); edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, magazine cu piața interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; casino, dancing, cinema; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros

legate de functionarea zonei centrale; locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii libere ;

V-se admit doar spatii verzi aferente circulațiilor rutiere

Utilizari interzise:

CS – activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constcutiile de pe parcele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

V - orice alte utilizări în afara celor permise

Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1231/08.11.2016.

OBIECTUL acestui PUD îl constituie realizarea unui cartier de locuințe înșiruite (cu unele excepții), cu regim de înălțime P+1+M, precum și asigurarea unor servicii aferente și crearea tramei stradale de deservire a acestora. Pentru acestea, este necesară schimbarea destinației terenului, modificarea caracteristicilor parcelelor construibile și modului de amplasare pe lot.

Situația sintetică cu cele 2 variante de parcelare:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Var 1 :lot 8 x 19 ; S lot 152* ; nr. Lot 34; Sloc =64; Scd loc=192; nr.camere = 4;
POT 42,10 %; CUT = 1,26

Var 2 :lot 6 x 19 ; S lot 114* ; nr. Lot 45; Sloc =60; Scd loc=180; nr.camere = 3-4;
POT 52,63 %; CUT = 1,58

*cu excepția parcelelor de colt

UTR V 10

Pentru realizarea ansamblului rezidențial - indiferent de varianta adoptată - prin prezentul PUZ se propun următoarele :

- schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS1” în :
 - „zonă locuințe individuale P+1, P+2 și dotări complementare/servicii” – „L1S”
 - „zonă căi de comunicații rutiere” – „CCR”
 - „zonă spații plantate” – „V” (sbz. ”aferentă circulațiilor rutiere” – ”V2”)
- modificare caracteristici parcele construibile (ca dimensiuni și suprafață – vezi tabel) și mod de amplasare pe lot : **înșiruit** (cuplat pe 2 laturi, cu excepția parcelelor de colț) exclusiv rezidențiale sau cu partiu special (pentru alte funcțiuni) și izolate / cuplate / înșiruite pentru dotări / servicii complementare

**„L1S”:ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI
COMPLEMENTARE/SERVICII”
FUNCTIUNE DOMINANTĂ A ZONEI:**

- rezidențială
- instituții și servicii aferente zonelor de locuit

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT = 60%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI:

CUT = 1:8

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- P+2*, variante :

- acoperiș tip șarpantă: Hmax. coamă = 12,0 m; Hmax. cornișă = 9,00 m
- acoperiș terasă : Hmax. = 10,00 m

*inclusiv S/D, partial/total (pentru beci, spații tehnice, garaje, etc.)



Se menține artera de străpungere prin crearea unei artere de legătură între străzile Sondelor și Creuzot, însă modificată față de PUZ aprobat. Nu este adiacentă cimitirului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-retragerea minimă față de aliniament (este funcție de profilul străzilor) :

- profil A-A = 1,0 m
- profil B-B = 1,0 m ; 5,50 m
- profil C-C = 1,0 m; 5,50 m
- profil 1-1 = 5,0 m
- profil 2-2 = 5,0 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI:

- retrageri minime față de limite laterale
(pentru parcelele cu clădiri cuplate/izolate) =conform planșei 2.1
(pentru parcelele cu clădiri înșiruite) = 0,0 m și conform planșei 2.1
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,50 m și cf. pl. 2.1
- retrageri minime față de limitele posterioare = 4,00 m și cf. pl. 2.2

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- în ambele variante : minim 15 %
- spre str. Rudului și str. Sondelor : fâșia de 5,00 m retragere de la aliniament
- spre cimitirul Bolovani : fâșie tampon de 1,00 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- circulații și accese = accesele auto și pietonale se vor realiza din str. Rudului și din str. Sondelor

ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ:

- în zonă există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie

V – SPAȚII PLANTATE (pentru întreg ansamblul de locuințe)

”V2” – subzonă aferentă circulațiilor rutiere

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:

- spații plantate adiacent circulațiilor rutiere

CCR – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

- funcțiune predominantă : construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

În ședința din data de 29.05.2017 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Plan Urbanistic Zonal

"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", str. Rudului nr. 262, Ploiești și s - a emis avizul favorabil nr. 030 din 29.05.2017 al comisiei pentru Varianta nr.1, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 011/07.06.2017.

În perioada 19.04 – 03.05.2017 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 aprobării proiectul Plan Urbanistic Zonal **"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"**, str. Rudului nr. 262, Ploiești, întocmit de către S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.- arh. Andreea Ioana Aluchi.

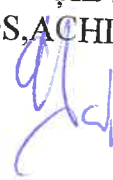
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ,
ARHITECT ȘEF,
arh. Cristina Herția


.....

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
ing. Daniel DUMITRU


.....

VIZAT,
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE


Întocmit,
ing. Mihaela Carmencita Constantinescu





EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea

PLAN URBANISTIC ZONAL
"SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN "ZONĂ CU FUNCȚIUNI
COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE
COMUNICAȚII RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE
CIRCULAȚIILOR RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI
PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI
PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"
Ploiești, str. Rudului nr. 262

Beneficiari: S.C. CONSTMAT S.R.L., S.C. TARGET 1799 CONSTRUCT S.R.L., ROȘU PETRE TRAIAN, ROȘU ANA MARIA MIHAELA

Proiectant: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.- arh. Andreea Ioana Aluchi

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", str. Rudului nr. 262, Ploiești. Pentru realizarea ansamblului de locuințe este necesară schimbarea destinației funcționale a terenului, modificarea caracteristicilor loturilor construibile (dimensiuni, suprafețe) și modului de amplasare pe lot.

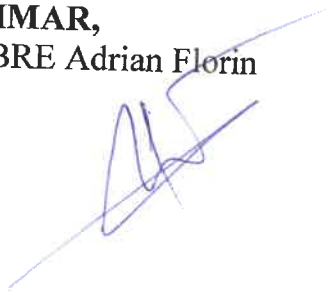
Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda S.C. CONSTMAT S.R.L., S.C. TARGET 1799 CONSTRUCT S.R.L., ROȘU PETRE TRAIAN, ROȘU ANA MARIA MIHAELA, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, proiectantul modifică prevederile Planului Urbanistic Zonal "Zona Gara de Vest – arteră de legătură SUD – Vest", prelungit prin H.C.L. nr.112/27.03.2015 "Modificare PUZ Zona Gării de Vest – arteră de legătură Sud – Vest 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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești a documentației PLAN URBANISTIC ZONAL "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", str. Rudului nr. 262, Ploiești, întocmit de arh. Andreea Ioana Aluchi.

PRIMAR,
DOBRE Adrian Florin



COMISIA DE URBANISM,

BOTEZ George Sorin Niculae

DĂNESCU Ștefan

VÎSCAN Robert Ionuț

MATEESCU Marius Nicolae

VĂDUVA Sorin

BOLOCAN Iulian

SĂLCEANU CLAUDIA OANA



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
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 Proiect de hotărâre PLAN URBANISTIC ZONAL "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN "ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII" ÎN "ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE/SERVICII", "ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE" ȘI "ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE", MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", str. Rudului nr. 262, Ploiești a emis :

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
VÎSCAN ROBERT IONUȚ**

**SECRETAR,
BOLOCAN Iulian**

Data 23.06.2017