

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

Nr. 440 / 20.07.2023

**REFERAT DE APROBARE**  
**la proiectul de hotărâre :**

Plan Urbanistic Zonal - „RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (zonă studiată 89.137 mp)”, Municipiul Ploiești, str. Alba Iulia, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, jud. Prahova,

**Beneficiar: FURTOȘ MIHAELA;**

**Proiectant: S.C. BIG ARHIGEO S.R.L., arh. Georgescu Bogdan Florin, atestat**  
**RUR;**

Prin cererile înregistrate cu nr. 308461/ 31.10.2022 la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentației urbanistice PUZ – „RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (zonă studiată 89.137 mp)”, Municipiul Ploiești str. Alba Iulia, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar FURTOȘ MIHAELA ;

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului FURTOȘ MIHAELA, în concordanță cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de Specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 305402 din data de 29.06.2023 elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr. 209 din 10.12.1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, respectând prevederile Ordinului 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 documentația urbanistică PUZ – pentru : „RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (zonă studiată 89.137 mp)”, Alba Iulia, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar FURTOȘ MIHAELA;

**Primar,**

**ANDREI LIVIU VOLOSEVICI**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

NR. ÎNREGISTRARE

305402 / 29.06.2023

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

1150/20.07.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

PUZ – pentru: „**RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATĂ 89.137 mp)**”, str. Alba Iulia, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar FURTOȘ MIHAELA, întocmită de S.C. BIG ARHIGEO S.R.L., arh. Georgescu Bogdan Florin;

Prin prezentul proiect se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare - PUZ – pentru : „**RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATĂ 89.137 mp)**”, str. Alba Iulia, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar FURTOȘ MIHAELA, întocmită de S.C. BIG ARHIGEO S.R.L., arh. Georgescu Bogdan Florin;

Pentru construirea imobilului se are în vedere elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului FURTOȘ MIHAELA, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Din punct de vedere juridic, terenul este format din:

-Nr. Cadastral 148150, (Sup. 60.000 mp) – proprietatea FURTOS MIHAELA, în conformitate cu actul de dezmembrare autenticat cu nr. 1528 / 06.12.2022, emis de Notar Public David Cristian Emanuel și a extrasului de carte funciară nr. 154303 / 06.12.2022.

-Nr. Cadastral 148698, (Sup. 4.523 mp) – proprietatea MARISTAR COM în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 1528 / 06.12.2022, emis de notar public David Cristian Emanuel și cu extrasul de carte funciară 154305 / 06.12.2022.

-Nr. Cadastral 148153 – (285 mp) - proprietatea FURTOS MIHAELA, în conformitate cu actul de dezmembrare autenticat cu nr. 1528 / 06.12.2022, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza și a extrasului de carte funciară nr. 154365 / 06.12.2022.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin CU nr. 822 / 01.09.2023, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

### ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

#### A. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Folosința actuală a terenului : arabil.

UTR-N-7, L, IS, P, CC, GC.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:

- **L**- locuințe cu regim de înălțime P, P+2 (parțial) și regim de înălțime mixt (parțial).
- **IS** – zonă pentru instituții și servicii de interes general (parțial)
- **P** – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție (parțial).
- **CC** – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente (parțial).
- **GC** – zonă de gospodărie comună.

Limită zonă studiată S=89137 mp, zonă reglementată S=64809 mp.

Conform PUG: POT=35%, CUT=1.20.

Conform PUD Carino: POT=40%, CUT=1.5.

Regimul de actualizare:

Documentația de urbanism PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009. Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare și ordonanței de urgență nr.114 din 17.10.2007 pentru modificările și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului.

Prevederile P.U.D. Carino aprobat prin H.C.L. nr.80/ 30.03.2001, cu valabilitate 5 ani, s-au aplicat doar pentru construirea locuințelor ANL.

#### **B. SITUAȚIA PROPUȘĂ :**

**S teren reglementat = 64809 mp, S teren studiat = 89137 mp.**

**Scopul elaborării: RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

**UTR N 7.3. :**

- **Lb – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE – Lb1, Lb2, Lb3.**
- **SP1 – ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT.**
- **PPR – ZONĂ SPAȚII VERZI-PERDELE DE PROTECȚIE.**
- **Ccr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE.**

#### **Lb – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE Lb1, Lb2, Lb3.**

- construcții rezidențiale cu regim mic (Lb1), mediu (Lb2) și mare (Lb3).

- POT max= 40 %, CUT max= 1,8

- regim de înălțime :

Lb1-Rh = S/D+P+2 , H max= 12 m .

Lb2-Rh = S/D+P+3 , H max= 15 m .

Lb3-Rh = S/D+P+8 , H max= 33 m

- Aliniamentul la str.Alba Iulia va respecta profilul 1'-1' și va fi la minim de 6,95 m din ax. Aliniamentele drumurilor propuse prin prezentul PUZ vor respecta profil A-A de 6 m din ax, profil B-B-de 5 m din axul drumului, profil 2-2 de 13m din ax pentru drumul propus pe linia puțurilor.

- Retragera față de aliniamentul la str.Alba Iulia va fi de 23,50 m. Retragera față de aliniamentul drumurilor propuse pe direcția est-vest, profil A-A este de minim 9m. Retragera față de aliniamentul drumului de pe linia puțurilor este de minim 5m. Retragera față de aliniamentul drumului propus parțial ca pasaj subteran va fi de minim 5m pentru porțiunea supraterană a acestuia.

- Retragerile față de zona de locuințe individuale va fi de minim 5m/10m conform planșei de Reglementări Urbanistice pentru Lb.
- Lotul poate fi accesat carosabil din strada Alba Iulia și din strada propusă în lungul liniei puțurilor după realizarea integrală a acesteia prin trama de drumuri nou propusă.
- Locuințele colective vor avea obligatoriu acces pietonal cu lățime de minim 1.2m din trotuarele aferente căilor de comunicații.
- Se va asigura minim 20% spații verzi.
- Numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU. Se va asigura un număr de 960 de parcaje .

#### **SP – ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT**

- funcțiunea dominantă - spații verzi amenajate.
- amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, conform profil B-B - 5m și conform profil 1-1 str. Alba Iulia - 6,95m.
- amplasarea față de aliniament - se vor respecta retragerile de la aliniament, respectiv de 3 m față de strada Alba Iulia și drumul nou propus.
- amplasarea în interiorul parcelei - toate amenajările se vor realiza cu respectarea Codului Civil și a normelor Sanitare.
- accese carosabile - se va face doar în parcurile amenajate. Este permis doar accesul de întreținere și intervenții.
- accese pietonale - se pot amenaja alei înierbate.
- înălțimea construcțiilor - regimul de înălțime max. propus este P - Hmax-coamă-6m.
- **P.O.T. maxim =10% și C.U.T.max = 0,1.**
- suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

#### **Ppr – ZONĂ SPAȚII VERZI – PERDELE DE PROTECȚIE.**

- Funcțiunea dominantă - spații verzi amenajate.
- Utilizările premise se pot amplasa oriunde în cadrul zonei funcționale cu respectarea Codului Civil pentru vegetație
- Accese carosabile - se va asigura prin/catre zona funcțională.
- Accese pietonale - se va asigura prin/catre zona funcțională.
- Parcelarea - nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale
- Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- Către vecinătăți vegetația, în funcție de înălțime se va amplasa cu respectarea Codului Civil
- Indicatorii urbanistici maximali propusi - nu e cazul.
- Locurile de parcare din cadrul zonei funcționale vor fi obligatoriu înierbate .
- Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

#### **Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

Accese carosabile - Strada Alba Iulia.

Tronsonul studiat, în prezent este asfaltat dispunând de 2 fire de circulație ,



alcătuit din 7,00 m parte carosabilă , având o lățime cadastrală de 13,25 m , conform profil transversal 1-1–existent și se propune modernizat conform profil 1-1, ce a făcut parte din PUZ-ul anterior aprobat , cu următoarele elemente:

- 7.00 m parte carosabilă.
- Dreapta 1,30 m spațiu verde, 1,50 m trotuar.
- Stânga 0,45 m spațiu verde, 1,50 m pistă biciclete, 1,50 m trotuar.

Drumul Puțurilor nu se poate da în circulație dar conform PUZ Carino se propune un drum paralel cu drumul Puturilor ce va debușa în DJ102.

Astfel se va propune REZERVAREA terenului pentru amenajarea drumului interior pozat paralel cu Drumul Puțurilor dar amplasat la distanța de 10,0 m față de conducta de aducțiune, conform profil transversal 2-2–preluat din PUZ Cartier Carino , având următoarele elemente :

- 2 x 7,00 m parte carosabilă, cu zona mediană de 2,00 m spațiu verde.
- Stânga : 1,00 m trotuar.
- Dreapta : 2,00 m spațiu verde și 3,00 m trotuar.
- Ampriza totală de 22,00 m.

Accesul principal.

- Se propune spre amenajare un acces principal prin amenajarea unei minigirații , conform planșei de Reglementări Urbanistice , fără afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Accesul secundar

- Se propune spre amenajare un acces secundar prin racordare simplă , cu relație de dreapta , conform Planului de situație , anexat , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .
- Acces exclusiv sediu administrativ
- Deasemeni se propune un acces ce va deservi exclusiv parcare destinată sediului administrativ al viitorului cartier rezidențial, prin racordare simplă ,cu relație de dreapta, conform Planului de situație , anexat ,
- Acest acces simplu se va realiza prin racordare cu raze de 5,00 m pe lățimea minimă de 6,00 m , fără afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Trama stradală majoră de pe terenul studiat, va fi bazată pe drumuri de acces interioare, conform profilelor propuse A-A și B-B .

- Rampele de acces către subsolurile imobilelor se vor racorda la carosabilul drumurilor interioare prin raze de 6,00 m pe lățimea de min. 5,50 m și vor avea panta de max. 18%.

---

**OBS. CDUM : .....**

În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a acordat aviz favorabil.

Având în vedere :

În perioada 23.06.2023– 07.07.2023 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism și din acest punct de

vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 019/15.06.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 011 / 15.06.2023.

**Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind:**

PUZ – „RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATĂ 89.137 mp)”, str. Alba Iulia, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar FURTOȘ MIHAELA, întocmită de S.C. BIG ARHIGEO S.R.L., arh. Georgescu Bogdan Florin;

**ARHITECT ȘEF,  
arh. Veronica RĂDUNĂ**

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

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

Intocmit : consilier, Nicolae M. CANE  
20.07.2023, 1.ex.





**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
Piața Eroilor nr. 1A; Ploiești  
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982  
Fax: 0244 / 513829  
www.ploiesti.ro



**Aviz C.T.A.T.U.**  
**nr. 019/15.06.2023**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
constituită conform H.C.L. Ploiești nr. 426/26.11.2020

**AVIZ**  
**Nr. 019 din 15.06.2023**

**DOCUMENTAȚIA :**  
**P.U.Z. - „ RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI**  
**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( zona studiată 89137 mp)”.**

**AMPLASAMENT:** Municipiul Ploiești, Str. Alba Iulia T65, P A8/25/2 . . . . P A8/25/1, N.C.-  
148150, 148698 și 148153, jud. Prahova.

**INIȚIATOR:** FURTOȘ MIHAELA.

**ELABORATOR:** S.C. BIG ARHIGEO SRL –arh. Bogdan Florin Georgescu, atestat R.U.R.

#### **1. REGIM JURIDIC:**

Terenul este amplasat în zona de Nord-Est a orașului. Limita zonei studiate este de 89137 mp, iar zona reglementată este de 64808 mp. Accesibilitatea se face din strada Alba Iulia și are o pantă de 3m pe direcția Sud-Nord, terenul fiind liber de construcții.

Din zona studiată fac parte următoarele terenuri:

-Nr. Cadastral 148150, (Sup. 60.000 mp) – proprietatea FURTOS MIHAELA, în conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu [redacted] emis de Notar Public David Cristian Emanuel și a extrasului de carte funciară nr. 148150.

-Nr. Cadastral 148698, (Sup. 4.523 mp) – proprietatea MARISTAR COM în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat [redacted] emis de notar public David Cristian Emanuel și cu extrasul de carte funciară 148698.

-Nr. Cadastral 148153 – (285 mp) - proprietatea FURTOS MIHAELA, în conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu [redacted] emis de Notar Public Lupu Maria Luiza și a extrasului de carte funciară nr. 148153.

Zona din care face parte terenul studiat este caracterizată ca fiind o zonă în care predomină funcțiunea de locuire dar unde se regăsesc și funcțiuni complementare din sfera instituțiilor și serviciilor.

Terenul studiat pornește din zona locuințelor de pe strada Alba Iulia, până la Drumul Puțurilor de apă.

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

- a) **piese scrise: memoriu justificativ, Regulament Local de Urbanism .**
- b) **piese desenate: 11 planșe:**
  - planșa U-01.1 – încadrare în PUG și mobilitate urbană.
  - planșa U-01.2 – încadrare în PUD și în zonă.
  - planșa U-01.3 – încadrare în PUG.
  - planșa U-01.4 – încadrare în zonă, analiza.
  - planșa U-01.5 – încadrare în zonă, studiu de circulație.
  - planșa U-01.6 – plan dotări.
  - planșa U-02 – situație existentă, conform PUD.
  - planșa U-02.2 – situație existentă profile stradale.
  - planșa U-03.1.3 – reglementări urbanistice.
  - planșa U-03.2 – reglementări urbanistice, profile stradale.
  - planșa U-04 – reglementări edilitare.
  - planșa U-05 – tip de proprietate.
  - planșa U-06.1 – plan mobilare, plan subsol, varianta 1.
  - planșa U-06.2 – plan mobilare, plan subsol, varianta 2.
  - planșa U-07 – ilustrare volumetrică.
- c) **alte documente:**
  - a. Certificat de urbanism nr. 822 / 01.09.2023.
  - b. **Acte de proprietate:**
    - Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de OCPI Prahova în baza cererii nr. 55144/12.04.2023.
    - Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de OCPI Prahova în baza cererii nr. 55146 / 12.04.2023.
    - Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de OCPI Prahova în baza cererii nr. 55148 / 12.04.2023.
    - Act dezmembrare nr.2292 din 09.12.2021.
    - CVC nr.1520 din 17.08.2022.
    - Act Notarial nr.3231 din 09.12.2021
  - c. **Avize /Acorduri /Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**
    - alimentare cu apă – canalizare aviz condiționat nr. 273 / 2022 .
    - alimentare cu energie electrică – aviz de amplasament favorabil nr. 3010220917826 / 20.09.2022.
    - alimentare cu gaze naturale – aviz de principiu PUZ nr. 15987/ 317.861.122956 / 06.09.2022.
    - Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 2774 / 22.11.2022.
    - aviz sănătate – notificare nr. 556 / 20.09.2022.
    - aviz mediu – decizie nr.105/ 13350 din 03.10.2022.
    - aviz Poliția Rutieră Ploiești nr. 324578 / 10.11.2022.

- aviz ORANGE nr.100/05/02/02/01/03/B/PH/1477 din 09.09.2022.
- aviz RASP 4483/ 07.09.2022.
- aviz SEVESO Primăria mun. Ploiești nr.19/ 28.09.2022.
- aviz SO\_CTATU nr.027/ 21.07.2022.
- aviz SO nr.010/ 21.07.2022.

**Studii de specialitate :**

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af.
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.
- Studiu de circulație.
- Studiu de trafic.
- Studiu pentru fundamentarea acceselor carosabile în incintă .
- Studiu fundamentare – rețele tehnico edilitare.

**2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:**

**A. EXISTENT**

Folosința actuală a terenului : arabil.

UTR-N-7, L, IS, P, CC, GC.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:

- **L**- locuințe cu regim de înălțime P, P+2 (parțial) și regim de înălțime mixt (parțial).
- **IS** – zonă pentru instituții și servicii de interes general (parțial)
- **P** – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție (partial).
- **CC** – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente(partial).
- **GC** – zonă de gospodărie comunală.

Limită zonă studiată S=89137 mp, zonă reglementată S=64809 mp.

Conform PUG: POT=35%, CUT=1.20.

Conform PUD Carino: POT=40%, CUT=1.5.

Regimul de actualizare:

Documentația de urbanism PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009. Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare și ordonanței de urgență nr.114 din 17.10.2007 pentru modificările și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului.

Prevederile P.U.D. Carino aprobat prin H.C.L. nr.80/ 30.03.2001, cu valabilitate 5 ani, s-au aplicat doar pentru construirea locuințelor ANL.

**B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :**

**UTR N 7.3.:**

- **Lb – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE – Lb1, Lb2, Lb3.**
- **SP1 – ZONĂ SPAȚII VERI, AGREMENT, SPORT.**
- **PPR – ZONĂ SPAȚII VERZI-PERDELE DE PROTECȚIE.**
- **Ccr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE.**

## **Lb – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE\_Lb1, Lb2, Lb3.**

### **Generalități:**

Funcțiunea dominantă – construcții cu regim mic (Lb1), mediu (Lb2) și mare (Lb3) de înălțime.

Funcțiuni complementare admise – comerț și servicii, amenajarea unor activități liberale, circulație rutieră, spații parcare, spații verzi amenajate, echipare edilitară.

**Utilizări permise** – locuințe colective, construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (căi de acces, carosabile și pietonale, parcaje, garaje); Locuri de joacă pentru copii și spații practice sport în aer liber; Construcții și amenajări exterioare(terase, pergola, amenajări de spații plantate inclusive cu luciu de apă, fântâni arteziene, împrejurimi etc); spații verzi amenajate (gazon, arbori, flori, alte plantații); Mobilier exterior urban (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat / lămpi de exterior etc); Panouri fotovoltaice; Stații de încărcare pentru autoturisme electrice; Signalistică, panouri și firme luminoase, reclame, iluminat nocturn perimetral și ambiental în incintă, alte asemenea în vederea promovării investiției în cadrul incintei cartierului rezidențial.

### **Utilizări permise cu condiții:**

- terenul se învecinează cu Frontul de captare Nord Est, intrând sub incidența restricțiilor impuse de legislația privind zonele de protecție sanitară cu regim sever și de restricție și sub incidența restricțiilor privind zona de protecție hidrogeologică, conform HG 930/ 2005. Se va respecta HG . 930/ 2005 privind instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever pentru perimetrele fronturilor de captare, a stațiilor de pompare și a conductelor de aducțiune, în cazul de față 10m stânga-dreapta de la generatoarea laterală a conductei de aducțiune.
- pentru zona sanitară cu regim sever conform HG 930 / 2005, sunt interzise toate activitățile.
- se vor respecta condițiile conform avizului DSP nr.556/20.09.2022.
- orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire.
- comerț, alimentație publică și servicii doar la parter și etajul 1 al imobilului.
- învățământ privat de tip after-school, cabine medicale individuale, unități financiar bancare
- sedii administrative și spații pentru activități liberale cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00 .
- orice funcțiune de la b1 cu condiția amenajării drumului nou propus prin PUZ conform soluției de circulație și planșei de Reglementări Urbanistice a PUZ-ului.
- circulații carosabile și pietonale subterane cu condiția asigurării iluminării necesare .
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului sau pe frontonul superior conform regulament cadru privind publicitatea stradală în MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

#### **Orientarea față de punctele cardinal.**

- camerele de locuit vor avea lumina naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire asupra sănătății populației pentru reducerea distanței.

#### **Amplasarea față de drumurile publice.**

Aliniamentul la str.Alba Iulia va respecta profilul 1'-1' și va fi la minim de 6,95 m din ax. Aliniamentele drumurilor propuse prin prezentul PUZ vor respecta profil A-A de 6 m din ax, profil B-B-de 5 m din axul drumului, profil 2-2 de 13m din ax pentru drumul propus pe linia puțurilor.

#### **Amplasarea față de aliniament.**

- Retragera față de aliniamentul la str.Alba Iulia va fi de 23,50 m.
- Retragera față de aliniamentul drumurilor propuse pe direcția est-vest, profil A-A este de minim 9m.
- Retragera față de aliniamentul drumului de pe linia puțurilor este de minim 5m.
- Retragera față de aliniamentul drumului propus parțial ca pasaj subteran va fi de minim 5m pentru porțiunea supraterană a acestuia.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei.**

- Retragerile față de zona de locuințe individuale va fi de minim 5m/10m conform planșei de Reglementări Urbanistice pentru Lb.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

##### **Accese carosabile.**

- Lotul poate fi accesat carosabil din strada Alba Iulia și din strada propusă în lungul liniei puțurilor după realizarea integrală a acesteia prin trama de drumuri nou propusă.
- Este interzisă recepționarea blocurilor fără realizarea în prealabil a circulației de deservire a acestora.

##### **Accese pietonale.**

- Locuințele colective vor avea obligatoriu acces pietonal cu lățime de minim 1.2m din trotuarele aferente căilor de comunicații. Locuințele colective prevăzute cu spații comerciale/servicii la parter vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru persoanele cu handicap.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

- Extinderea rețelilor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.
- Este interzisă recepționarea locuințelor colective fără realizarea în prealabil a echipării edilitare de deservire a acestora

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.**

##### **Parcelarea**

Este permisă divizarea parcelei conform zonării funcționale și pentru fiecare locuință colectivă în parte cu condiția ca lotul astfel rezultat să respecte cumulativ toate regulile prezentului RLU. Se pot și dezmembra doar amprentele locuințelor colective cu trotuarele de gardă aferente, pentru a putea fi apartamentate, cu condiția ca indicatorii urbanistici să fie respectați, raportat la lotul inițial.

##### **Înălțimea construcțiilor**

Lb1-Rh = S/D+P+2 , H max= 12 m .

Lb2-Rh = S/D+P+3 , H max= 15 m .

Lb3-Rh = S/D+P+8 , H max= 33 m .



#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate.

#### **Indicatorii urbanistici maximali propuși.**

- POT = 40 %, CUT = 1,8

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuire.**

**Parcaje** - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

**Spații verzi și plantate** - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- se va asigura minim 20% spații verzi.
- spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

**Împrejmuiri** - Articolul 35 din R.G.U.

- În cazul în care se vor amenaja împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se acceptă și delimitarea parcelei cu gard viu.

#### **SP – ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT**

Generalități

Funcțiunea dominantă

- spații verzi amenajate.

Funcțiunile complementare admise

- echipare edilitară.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

#### **Utilizări permise**

- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnico – edilitare;
- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.
- construcții și dotări tehnice
- pergole, mobilier urban

#### **Utilizări permise cu condiții**

- căi de comunicații rutiere, pietonale, spații parcare, doar cu avizul administratorului infrastructurii edilitare în zonă de protecție în jurul căreia se realizează.

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP1,

- sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de subzona SP1;

#### **Utilizări interzise**

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat

- se interzice realizarea de împrejnuiri mai aproape de 10 m fata de aducțiunea de apa.

#### **Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor:**

##### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

- amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, conform profil B-B - 5m și conform profil 1-1 str. Alba Iulia - 6,95m.

- amplasarea față de aliniament - se vor respecta retragerile de la aliniament, respectiv de 3 m față de strada Alba Iulia și drumul nou propus.

- amplasarea în interiorul parcelei - toate amenajările se vor realiza cu respectarea Codului Civil și a normelor Sanitare.

##### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

- accese carosabile - se va face doar în parcurile amenajate. Este permis doar accesul de întreținere și intervenții.

- accese pietonale - se pot amenaja alei înierbate.

##### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

##### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.**

- parcelarea - nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

- înălțimea construcțiilor - regimul de înălțime max. propus este P - Hmax-coama - 6m.

- aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiilor de estetică.

##### **Indicatorii urbanistici maximali propusi**

**P.O.T. maxim =10% și C.U.T.max = 0,1.**



**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuire.**

**Parcaje** - nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru aceasta zona

**Spații verzi și plantate** - suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

**Împrejmuiri** - este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu  $H_{max}=1,6m$ ;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m

**Ppr – Zona spații verzi-perdele de protecție**

Generalități

Funcțiunea dominantă - spații verzi amenajate.

Funcțiunile complementare admise - spații de joacă și agrement.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

- spații verzi amenajate
- dotări de agrement (trambulina, leagan, topogan, etc)
- după execuția construcțiilor se admit lucrări de reparații, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatarei;
- spații plantate cu rol decorativ

Utilizări permise cu condiții

- Orice funcțiune de la b1 cu condiția amenajării accesului conform soluției de circulație
  - sunt permise a fi autorizate lucrări edilitare prealabil trecerii în domeniul public a imobilului
- Utilizări interzise-se interzice orice alt tip de construcție față de cele precizate la b1 și b2.

**Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor**

Utilizările permise se pot amplasa oriunde în cadrul zonei funcționale cu respectarea Codului

Civil pentru vegetație

Accese carosabile - se va asigura prin/către zona funcțională.

Accese pietonale - se va asigura prin/către zona funcțională.

**Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.**

Parcelarea - nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei funcționale

Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Către vecinătăți vegetația, în funcție de înălțime se va amplasa cu respectarea Codului Civil

Indicatorii urbanistici maximali propuși - nu e cazul.

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.**

- locurile de parcare din cadrul zonei funcționale vor fi obligatoriu înierbate.

- suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.
- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu  $H_{max}=1,6m$ ;
- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m

### **Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

#### Generalități

#### Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere.

#### Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară.
- indicatoare rutiere.

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei.

**Utilizări permise** - căi de comunicații rutiere, echipamente și dotări tehnico-edilitare, spații verzi.

**Utilizări permise cu condiții** - orice construcție permisă cu condiția obținerii avizului detinatorilor rețelilor în zonele de protecție ale acestora.

-se permite dezmembrarea individuală a loturilor de parcare și instrainarea acestora către viitorii proprietari ai locuințelor colective/spațiilor comerciale.

**Utilizări interzise** - orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Accese carosabile - Strada Alba Iulia.

Tronsonul studiat, în prezent este asfaltat dispunând de 2 fire de circulație, alcătuit din 7,00 m parte carosabilă, având o lățime cadastrală de 13,25 m, conform profil transversal 1-1—existent și se propune modernizat conform profil 1-1, ce a făcut parte din PUZ-ul anterior aprobat, cu următoarele elemente:

- 7.00 m parte carosabilă.
- Dreapta 1,30 m spațiu verde, 1,50 m trotuar.
- Stânga 0,45 m spațiu verde, 1,50 m pistă biciclete, 1,50 m trotuar.

Drumul Puțurilor nu se poate da în circulație dar conform PUZ Carino se propune un drum paralel cu drumul Puturilor ce va debușa în DJ102.

Astfel se va propune REZERVAREA terenului pentru amenajarea drumului interior pozat paralel cu Drumul Puțurilor dar amplasat la distanța de 10,0 m față de conducta de aducțiune, conform profil transversal 2-2—preluat din PUZ Cartier Carino, având următoarele elemente:

- 2 x 7,00 m parte carosabilă, cu zona mediană de 2,00 m spațiu verde.
- Stânga : 1,00 m trotuar.
- Dreapta : 2,00 m spațiu verde și 3,00 m trotuar.
- Ampriza totală de 22,00 m.

**Amenajare acces principal /acces secundar.**

**Accesul principal.**

Se propune spre amenajare un acces principal prin amenajarea unei minigirații , conform planșei de Reglementări Urbanistice , fără afectarea limitelor de proprietate adiacente .

**Accesul secundar**

Se propune spre amenajare un acces secundar prin racordare simpla , cu relatie de dreapta , conform Planului de situație , anexat , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .

**Acces exclusiv sediu administrativ**

Deasemeni se propune un acces ce va deservi exclusiv parcare destinata sediului administrativ al viitorului cartier rezidential, prin racordare simpla ,cu relatie de dreapta, conform Planului de situatie , anexat ,

Acest acces simplu se va realiza prin racordare cu raze de 5,00 m pe lățimea minimă de 6,00 m , fără afectarea limitelor de proprietate adiacente ,

Trama stradala majoră de pe terenul studiat, va fi bazată pe drumuri de acces interioare , conform profilelor propuse A-A si B-B .

Rampele de acces catre subsolurile imobilelor se vor racorda la carosabilul drumurilor interioare prin raze de 6,00 m pe lățimea de min. 5,50 m și vor avea panta de max. 18%.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

- Extinderile de rețele și bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu excepția bransamentelor.

**Împrejmuiiri** - împrejmuiiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice și drumul nou propus cu Hmax=1,8m.

**În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :**

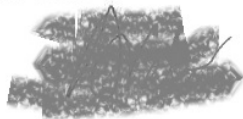
**AVIZ FAVORABIL**  
**pentru**

**„P.U.Z. - RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( zona studiată 89137 mp)”, Municipiul Ploiești, Str. Alba Iulia T65, P A8/25/2 . . . . P A8/25/1, N.C.- 148150, 148698 și 148153, jud. Prahova.**

Având :        „11” - voturi „pentru”  
                  „ 0” - voturi „împotriva”  
                  „ 0” - amânare  
                  „ 2” - abțineri  
                  „ 2 ” - absențe

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

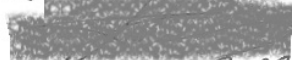
PREȘEDINTE,  
PRIMAR,  
Andrei Liviu VOLOSEVICI



VICEPREȘEDINTE,  
ARHITECT ȘEF,  
arh. Veronica RADUNĂ



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



19.06.2023





**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
Piața Eroilor nr. 1A; Ploiești  
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982  
Fax: 0244 / 513829  
www.ploiesti.ro



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
**Arhitect Șef**

Ca urmare a cererii adresate de către Furtoș Mihaela cu sediul în municipiul Ploiești, B-dul Republicii nr. 297, jud. Prahova, înregistrată cu nr. 302964/12.04.2023 și 305121/20.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ FAVORABIL**

**Nr. 011 din 15.06.2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

**P.U.Z. - „RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATĂ 89.137 mp).”.**

generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, str. Alba Iulia T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. – 148150, 148698 și 148153, jud. Prahova.

**INIȚIATOR: FURTOȘ MIHAELA.**

**PROIECTANT: S.C. BIG ARHIGEO SRL –arh. Bogdan Florin Georgescu, atestat R.U.R.**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. și suprafața reglementată:

- Zona studiată este situată în partea de Nord - Vest a Municipiului Ploiești, în intravilan.
- Suprafață studiată este de 89137 mp și cuprinde următoarele terenuri:
  - nr. cadastrale: 148150, 148698, 148153, 124964, 129646, 129646, 130127, 148151, 130126, 146923, 144477, 144478, 144194, 147560, 147559, 145478, 146919, 147559, 145478, 146919, 147962, 147961, 147960, 148049, 148154, 135253, 126079, 139940, 126267, 134015, 129971 și 125706.
- Suprafață reglementă se compune din nr. cadastral 148150, 148,698 și nr.cad.. 148153 și este de 64809 mp din măsurători.
- Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor de încadrare - nr. U 01.1 până la U 01.5; planșa situației existente - nr. U 02; reglementări urbanistice - nr. U 03.1.3. și respectiv prin planul topografic vizat O.C.P.I Prahova.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
10.07.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023



Prevederi P.U.G. și R.L.U. ale municipiului Ploiești, documentație aprobată prin HCL nr. 209/1999 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.382/2009, pentru zona reglementată:

#### ANALIZA DOCUMENTAȚIEI :

##### A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Folosința actuală a terenului : arabil.

UTR-N-7, L, IS, P, CC, GC.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:

- L- locuințe cu regim de înălțime P, P+2 (parțial) și regim de înălțime mixt (parțial).
- IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general (parțial).
- P – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție (parțial).
- CC – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente (parțial).
- GC – zonă de gospodărie comună.

Limită zonă studiată S=89137 mp, zonă reglementată S=64809 mp.

Conform PUG: POT=35%, CUT=1.20.

Conform PUD Carino: POT=40%, CUT=1.5.

Regimul de actualizare:

Documentația de urbanism PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009. Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare și ordonanței de urgență nr.114 din 17.10.2007 pentru modificările și completarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului.

Prevederile P.U.D. Carino aprobat prin H.C.L. nr.80/ 30.03.2001, cu valabilitate 5 ani, s-au aplicat doar pentru construirea locuințelor ANL.

##### B. SITUAȚIA PROPUȘĂ:

S teren reglementat = 64809 mp, S teren studiat = 89137 mp.

Scopul elaborării: **RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

UTR N 7.3. :

- Lb – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE – Lb1, Lb2, Lb3.
- SP1 – ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT.
- PPR – ZONĂ SPAȚII VERZI-PERDELE DE PROTECȚIE.
- Ccr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE.

**Lb – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE Lb1, Lb2, Lb3.**

- construcții rezidențiale cu regim mic (Lb1), mediu (Lb2) și mare (Lb3).

- POT max= 40 %, CUT max= 1,8

- regim de înălțime :

Lb1-Rh = S/D+P+2 , H max= 12 m .

Lb2-Rh = S/D+P+3 , H max= 15 m .

Lb3-Rh = S/D+P+8 , H max= 33 m .

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
10.07.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023

- Aliniamentul la str.Alba Iulia va respecta profilul 1'-1' și va fi la minim de 6,95 m din ax. Aliniamentele drumurilor propuse prin prezentul PUZ vor respecta profil A-A de 6 m din ax, profil B-B-de 5 m din axul drumului, profil 2-2 de 13m din ax pentru drumul propus pe linia puțurilor.
- Retragera față de aliniamentul la str.Alba Iulia va fi de 23,50 m. Retragera față de aliniamentul drumurilor propuse pe direcția est-vest, profil A-A este de minim 9m. Retragera față de aliniamentul drumului de pe linia puțurilor este de minim 5m. Retragera față de aliniamentul drumului propus parțial ca pasaj subteran va fi de minim 5m pentru porțiunea suprateană a acestuia.
- Retragerile față de zona de locuințe individuale va fi de minim 5m/10m conform planșei de Reglementări Urbanistice pentru Lb.
- Lotul poate fi accesat carosabil din strada Alba Iulia și din strada propusă în lungul liniei puțurilor după realizarea integrală a acesteia prin trama de drumuri nou propusă.
- Locuințele colective vor avea obligatoriu acces pietonal cu lățime de minim 1.2m din trotuarele aferente căilor de comunicații.
- Se va asigura minim 20% spații verzi.
- Numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU. Se va asigura un număr de 960 de parcaje .

#### **SP – ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT**

- funcțiunea dominantă - spații verzi amenajate.
- amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul va respecta propunerea din Planșa de Reglementări Urbanistice, conform profil B-B - 5m și conform profil 1-1 str. Alba Iulia - 6,95m.
- amplasarea față de aliniament - se vor respecta retragerile de la aliniament, respectiv de 3 m față de strada Alba Iulia și drumul nou propus.
- amplasarea în interiorul parcelei - toate amenajările se vor realiza cu respectarea Codului Civil și a normelor Sanitare.
- accese carosabile - se va face doar în parcarile amenajate. Este permis doar accesul de întreținere și intervenții.
- accese pietonale - se pot amenaja alei înierbate.
- înălțimea construcțiilor - regimul de înălțime max. propus este P - Hmax-coama - 6m.
- **P.O.T. maxim =10% și C.U.T.max = 0,1.**
- suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

#### **Ppr – ZONĂ SPAȚII VERZI – PERDELE DE PROTECȚIE.**

- Funcțiunea dominantă - spații verzi amenajate.
- Utilizările premise se pot amplasa oriunde în cadrul zonei funcționale cu respectarea Codului Civil pentru vegetație
- Accese carosabile - se va asigura prin/catre zona funcțională.
- Accese pietonale - se va asigura prin/catre zona funcțională.
- Parcelarea - nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale
- Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit : consilier Nicolae M. CÂNE  
10.07.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 011 / 15.06.2023

- Către vecinătăți vegetația, în funcție de înălțime se va amplasa cu respectarea Codului Civil
- Indicatorii urbanistici maximali propusi - nu e cazul.
- Locurile de parcare din cadrul zonei funcționale vor fi obligatoriu înierbate .
- Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6, dar nu mai puțin de 90%.

### **Ccr - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

Accese carosabile - Strada Alba Iulia.

Tronsonul studiat, în prezent este asfaltat dispunând de 2 fire de circulație , alcătuit din 7,00 m parte carosabilă , având o lățime cadastrală de 13,25 m , conform profil transversal 1-1–existent și se propune modernizat conform profil 1-1, ce a făcut parte din PUZ-ul anterior aprobat , cu următoarele elemente:

- 7.00 m parte carosabilă.
- Dreapta 1,30 m spațiu verde, 1,50 m trotuar.
- Stânga 0,45 m spațiu verde, 1,50 m pistă biciclete, 1,50 m trotuar.

Drumul Puțurilor nu se poate da în circulație dar conform PUZ Carino se propune un drum paralel cu drumul Puturilor ce va debușa în DJ102.

Astfel se va propune REZERVAREA terenului pentru amenajarea drumului interior pozat paralel cu Drumul Puțurilor dar amplasat la distanța de 10,0 m față de conducta de aducțiune, conform profil transversal 2-2–preluat din PUZ Cartier Carino , având următoarele elemente :

- 2 x 7,00 m parte carosabilă, cu zona mediană de 2,00 m spațiu verde.
- Stânga : 1,00 m trotuar.
- Dreapta : 2,00 m spațiu verde și 3,00 m trotuar.
- Ampriza totală de 22,00 m.

Accesul principal.

- Se propune spre amenajare un acces principal prin amenajarea unei minigrații , conform planșei de Reglementări Urbanistice , fără afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Accesul secundar

- Se propune spre amenajare un acces secundar prin racordare simplă , cu relație de dreapta , conform Planului de situație , anexat , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .

- Acces exclusiv sediu administrativ

- Deasemeni se propune un acces ce va deservi exclusiv parcare destinată sediului administrativ al viitorului cartier rezidențial, prin racordare simplă ,cu relație de dreapta, conform Planului de situație , anexat ,

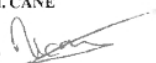
- Acest acces simplu se va realiza prin racordare cu raze de 5,00 m pe lățimea minimă de 6,00 m , fără afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Trama stradala majoră de pe terenul studiat, va fi bazată pe drumuri de acces interioare , conform profilelor propuse A-A si B-B .

- Rampele de acces către subsolurile imobilelor se vor racorda la carosabilul drumurilor interioare prin raze de 6,00 m pe lățimea de min. 5,50 m și vor avea panta de max. 18%.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
10.07.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 011 / 15.06.2023



În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată, vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația 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.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști elaboratori, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism CU nr. 822 / 01.09.2023.

*În perioada: 23.06.2023 – 07.07.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.*

*Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.301597 /24.02.2023, se consideră ca fiind îndeplinite toate condițiile legale pentru a se iniția procedura de aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.*

*Conform art. 35 alin. (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 Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Ploiești, (în format tipărit și după caz în format digital).*

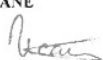
**ARHITECT ȘEF,**

**arh. Veronica RĂDUNĂ**

.....  


Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
10.07.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ  
COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ  
Piața Eroilor nr. 1A, Tel./Fax: 0244 596128

Nr. Înregistrare :

305968

18. IUL. 2023

APROBAT,  
ARHITECT SEF,  
Arh. Veronica RĂDUNĂ

## RAPORT

### PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI PENTRU DOCUMENTAȚIA URBANISTICĂ:

**PUZ – RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

**BENEFICIAR :** FURTOȘ MIHAELA.

**AMPLASAMENT:** PLOIEȘTI, STR. ALBA IULIA, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1,  
N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, JUD. PRAHOVA.

**ELABORATOR:** S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.  
ARH. BOGDAN F. GEORGESCU, atestat RUR.

### OBIECTIVELE CONSULTĂRII :

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația : PUZ –  
RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE (zonă studiată 89137 mp) – varianta 3 reglementări urbanistice.

### METODOLOGIA FOLOSITĂ :

#### PERIOADA:

Implicarea publicului în etapa inițierii / elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada : 23.06.2023  
– 07.07.2023.

Prin ridicarea în data de 23.06.2023 a documentației și a anunțului public pe site-ul Primăriei  
[www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro) (Activitatea de informare și consultare a populației pentru documentațiile de urbanism și/sau  
amenajarea teritoriului), s-a adus la cunoștința publicului / populației / societăților interesate documentația  
urbanistică PUZ – faza de elaborare propuneri.

#### ORGANIZATOR:

FURTOȘ MIHAELA.

#### BAZA LEGALĂ:

- În conformitate cu prevederile art. 57 și art. 61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea  
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- În baza art. 42 – 44 din Ordinul MDRP 2701/30.12.2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului din municipiul Ploiești aprobat prin HCL al municipiului Ploiești nr. 124 / 29.03.2011.

#### **LOCUL PROPUȘ PENTRU DESFĂȘURAREA CONSULTĂRII :**

- Mun. Ploiești, str. Alba Iulia, T65, P A8/25/2 . . . A8/79, P A8/25/1, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153, panouri realizate în conformitate cu modelul stabilit prin Anexa 2 din Ordinul MDRT nr. 2701/2010, rezistent la intemperii și amplasate în locuri cu vizibilitate pe teritoriul zonei studiate.
- Primăria municipiului Ploiești, str. Piața Eroilor nr. 1 A, sediul D.G.D.U.- C.D.U.M.
- [www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro) (Activitatea de informare și consultare a populației pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului/P.U.Z./faza elaborare propuneri PUZ).

#### **DOCUMENTELE SUPUSE CONSULTĂRII POPULAȚIEI SE GĂSESC LA :**

##### **SEDIUL D.G.D.U. – C.D.U.M.**

##### **Piese scrise :**

- Certificatele de urbanism : nr. 822 / 01.09.2022, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.
- Memoriu de prezentare și Regulament Local de Urbanism pentru PUZ.
- Documentația pentru informare și consultarea populației.

##### **Avize și acorduri :**

- alimentare cu apă – canalizare aviz condiționat nr. 273 / 2022 .
- alimentare cu energie electrică – aviz de amplasament favorabil nr. 3010220917826 / 20.09.2022.
- alimentare cu gaze naturale – aviz de principiu PUZ nr. 15987/ 317.861.956 / 06.09.2022.
- Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 2774 / 22.11.2022.
- aviz sănătate – notificare nr. 556 / 20.09.2022.
- aviz mediu – decizie nr.105/ 13350 din 03.10.2022.
- aviz Poliția Rutieră Ploiești nr. 324578 / 10.11.2022.
- aviz ORANGE nr.100/05/02/02/01/03/B/PH/1477 din 09.09.2022.
- aviz RASP 4483/ 07.09.2022.
- aviz SEVESO Primăria mun. Ploiești nr.19/ 28.09.2022.
- aviz SO\_CTATU nr.027/ 21.07.2022.
- aviz SO nr.010/ 21.07.2022.

##### **Studii de specialitate :**

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af.
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.
- Studiu de circulație.
- Studiu de trafic.
- Studiu pentru fundamentarea acceselor carosabile în incintă .
- Studiu fundamentare – rețele tehnico edilitare.

##### **Taxe :**

- taxă R.U.R. în valoare de 1476,00 lei plătită conform O.P. din 06.12.2022.
- taxa aviz C.T.A.T.U. în valoare de 451 lei plătită conform O.P. din 06.12.2022.

##### **Piese desenate :**

- planșa U-01.1 – încadrare în PUG și mobilitate urbană.
- planșa U-01.2 – încadrare în PUD și în zonă.
- planșa U-01.3 – încadrare în PUG.
- planșa U-01.4 – încadrare în zonă, analiza.
- planșa U-01.5 – încadrare în zonă, studiu de circulație.
- planșa U-01.6 – plan dotări.
- planșa U-02 – situație existentă, conform PUD.
- planșa U-02.2 – situație existentă profile stradale.
- planșa U-03.1.3 – reglementări urbanistice.
- planșa U-03.2 – reglementări urbanistice, profile stradale.
- planșa U-04 – reglementări edilitare.
- planșa U-05 – tip de proprietate.
- planșa U-06.1 – plan mobilare, plan subsol, varianta 1.

- planșa U-06.2 – plan mobilare, plan subsol, varianta 2.
- planșa U-07 – ilustrare volumetrică.

#### **GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE:**

- Prin adrese, în vederea consultării / obiecțiunilor / propunerilor populației au fost notificați proprietarii imobilelor (teren și construcții) amplasați în zona de studiu și potențial afectați, vecini cu terenul ce aparține de domeniul public al mun. Ploiești.
- Datele de identificare ale proprietarilor vecini cu terenul ce aparține de domeniul public al mun. Ploiești, au fost furnizate de către Serviciul Public Finanțe Locale al municipiului Ploiești, conform adresei cu nr. înregistrare 301334 / 22.04.2022 și 300755 din 01.02.2022.
- Au fost transmise notificări către 28 de persoane fizice, vecini apropiați din zona de studiu prin care au fost înștiințați ca sunt amplasați în zona vecină proprietății care a generat PUZ - ul.

#### **DESCRIEREA PROCESULUI DE CONSTATARE :**

##### **PARTICIPANȚI :**

- Nu este cazul.

#### **ASPECTELE DISCUTATE :**

- Nu este cazul.

#### **PETIȚII / COMENTARII / OBIECȚIUNI / COMUNICĂRI :**

În data de 07.07.2023 s-au înregistrat următoarele petiții:

- Nr. înregistrare 305688/ 07.07.2023 - dl. Cornea Laurențiu.
- Nr. înregistrare 305550 și 305688/ 07.07.2023 - dl. Nicolescu Marian Roman.

S-au transmis petițiile către elaborator și s-au primit următoarele răspunsuri, din partea dnei. FURTOȘ Mihaela și MARISTAR COM S.R.L., reprezentată convențional de către avocat TĂNĂSICĂ Oana:

- Nr. înregistrare 305795/ 12.06.2023 răspuns către dl. Cornea Laurențiu și dl. Nicolescu Marian Roman.

#### **Notă:**

- Consultarea populației s-a realizat pentru varianta 3 reglementări urbanistice, a documentației de urbanism mai sus menționate, soluție ce a rezultat în urma petițiilor înregistrate în etapa de consultare a populației din perioada 08.05.2023-22.05.2023 și analizată în ședința C.T.A.T.U. din data de 15.06.2023.

#### **REZULTATELE CONSULTĂRII :**

- .....

#### **CONCLUZII SI RECOMANDĂRI D.G.D.U – C.D.U.M. :**

- La ședința CTATU din data de 15.06.2023 petenții au fost prezenți și au luat cunoștință de părerile membrilor de specialitate din Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, cu privire la problemele ridicate de către aceștia.

#### **CONCLUZIA FINALĂ :**

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință documentația se poate prezenta în ședința Comisiei CTATU în vederea avizării PUZ – RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU CARTIER REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - beneficiar Furtoș Mihaela, cu amplasamentul în Mun. Ploiești, str. Alba Iulia, N.C. 148150, N.C.148698, N.C.148153 .

**DIRECTOR GENERAL ADJ. D.G.D.U.,**  
**Ing. Rita Marcela NEAGU**



Întocmit : Consilier Nicolae CANE

14.07.2023, 2 ex

