

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

NR. ÎNREGISTRARE
306406, 06 AUG. 2025

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

NR. ÎNREGISTRARE:

455/22-08-2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

PUZ – pentru: „SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S/D+P+5E (zona studiată 5500mp)”, str. Poștei nr.52, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar OPREA FLORIN, 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 : „SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S/D+P+5E (zona studiată 5500mp)”, str. Poștei nr.52, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar OPREA FLORIN, 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 OPREA FLORIN, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Din punct de vedere juridic, pe terenul cu nr.cad. 145570 format din teren în suprafață de 279 mp și construcția C1 cu destinația de locuință cu suprafața construită la sol de 96 mp, se află situat în intravilanul mun. Ploiești și este proprietatea dnei Oprea Mihaela conform Actului de dezmembrare și partaj autentificat sub nr. 2736/17.09.2019 și a Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de OCPI Prahova în baza cererii nr. 20818/15.02.2022.

Terenul cu nr.cad. 145569 în suprafață de 943, se află situată în intravilanul mun. Ploiești și este proprietatea dlui Oprea Florin, conform actului de dezmembrare și partaj autentificat sub nr.2736/17.09.2019 și a Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de OCPI Prahova în baza cererii nr. 20819 / 15.02.2022.

Terenul cu nr.cad. 136694 este domeniul privat al Mun. Ploiești conform extrasului de carte funciară și concesionat de către dl. Oprea Florin pe o perioadă de 49 de ani, având o suprafață de 362 mp, în conformitate cu contractul de concesiune direct nr. 13947 / 13.07.2022.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin CU nr. 243 / 29.03.2022, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în intravilanul Municipiului Ploiești, și este format din mai multe terenuri: S teren = 279 mp (n.c. 145570), S teren = 943 mp (145569) și 362 mp (n.c. 136694), avînd o suprafață totală de 1584 mp, cu categoria de folosință: curți - construcții, conform extraselor de carte funciară, situației cadastrale și juridice.

Conform PUG și RLU aprobate prin HCL Mun. Ploiești și avizelor obținute conform certificatului de urbanism nr.243 din 29.03.2022, terenul se află în zona cu interdicție de construire până la elaborare / reactualizare PUZ/PUD și rezolvare a intersecției.

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ :

S reglementată = 1584 mp din măsurători, S studiată = 5500 mp.

UTR - E – 01a cu următoarele reglementări urbanistice:

- Regim de aliniere propus - 5m față de aliniament str. Ion Creangă și 5m față de str. Poștei.

- Regim max de înălțime = $S/D+P+5E$, H max = 23,00m.

- POT propus = 40%, CUT propus 2,5.

Se propune schimbarea destinației din zonă instituții și servicii în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective.

Accese carosabile

Se propune realizarea unui acces principal și unui acces secundar :

Accesul principal care va asigura intrarea /ieșirea investiției studiate se va realiza din strada Ion Creanga , prin racordare simplă cu raze de 6,00 m pe lățimea de 5,50 m. Acest acces se va realiza la distanța de 25,00 m față de intersecția strazilor .

Accesul secundar care va avea asigura intrarea / ieșirea investiției studiate se va realiza din strada Poștei , prin racordare simplă cu raza de 6,00 m pe lățimea de 4 ,50 m. Acest acces se va realiza la distanța de 37,00 m față de intersecția străzilor . Prin aceste amenajări de accese nu se vor afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat .

Conform HG 525/ 96, Pentru spațiul comercial, conform art 5.3.1- numărul de parcaje necesar pentru aceasta investiție este de 2 locuri de parcare.

- pentru apartamente se recomandă un coeficient de 1,5 locuri de parcare, astfel încat 23 locuri de parcare sunt necesare. Total necesar investiție 25 locuri parcare.

Accese pietonale

- Locuință colectivă va avea acces separat fata de functiunile comerciale, direct din trotuarul domeniului public.

Spații verzi și plantate

- Articolul 34 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.

OBS. CDUM :

În urma analizei, în ședința din data de 22.02.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a acordat aviz favorabil.

În perioada 22.12.2022– 05.01.2022 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. 003 / 22.02.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 002 / 22.02.2023.

Având în vedere cele prezentate, a fost întocmit prezentul raport de specialitate favorabil, conform competențelor ce ne revin, pentru documentația:
PUZ – „SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S/D+P+5E (zona studiată 5500mp)”, str. Poștei nr.52, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar OPREA FLORIN, întocmită de S.C. BIG ARHIGEO S.R.L., arh. Georgescu Bogdan Florin;

**ARHITECT ȘEF,
Andreea Roxana PANDELE**

**/ DIRECTOR GENERAL ADJ. D.G.D.U.,
Ioana DESPA**

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

Intocmit : consilier, Nicolae M. CANE
05.08.2025, 1.ex.