

**HOTĂRÂREA NR. 404**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**"Ridicare parțială interdicție de construire în intersecție și modificare regim**  
**de aliniere"**  
**Ploiești, str. Oltului nr. 4 – 6**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești**

Văzând Expunerea de motive a domnului Primar Dobre Adrian Florin, a doamnei și domnilor consilieri Sălceanu Claudia Oana, Vîscan Robert Ionuț, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin, Bolocan Iulian și Raportul de specialitate nr. 307593/06.10.2017 al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, prin care se propune spre aprobare, la solicitarea domnilor și doamnei Ionescu Raul Iulian, Ionescu Ramona Maria, Minea Ciprian, Planul Urbanistic Zonal "Ridicare parțială interdicție de construire în intersecție și modificare regim de aliniere";

Luând în considerare documentația Planului Urbanistic Zonal "Ridicare parțială interdicție de construire în intersecție și modificare regim de aliniere", întocmit de arh. Lidia Ene;

Având în vedere faptul că beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri, conform Certificatului de urbanism nr. 538/11.05.2017, privind :

- utilități urbane :
  - o aviz alimentare cu apă, canalizare : nr. 182/30.05.2017
  - o aviz alimentare cu energie electrică-acord de principiu nr. 6902/06.06.2017
  - o aviz alimentare cu gaze naturale: nr.311.591.761/29.05.2017
  - o aviz telefonie cu condiții nr.100/05/03/01/PH/0985/14.06.2017
  - o mediu Decizie nr: 6778/26.06.2017
- altele :
  - o Biroul Rutier: nr.673667/06.06.2017
  - o Comisia de Circulație: nr.1176/07.08.2017
  - o Taxă aviz C.T.A.T.U. 400,00 lei chitanță seria 130534/414673/11.08.2017;
  - o Taxă R.U.R. 521,00 lei factură nr. 23042/20.09.2017

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 076 din 26.09.2017, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 020/02.10.2017;

Ținând cont de Raportul comisiei de specialitate nr.4 "Comisia pentru Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Circulație Rutieră, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură" din data de 06.10.2017;

În baza Hotărârii Consiliului Local Ploiești nr. 316/30.08.2017 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești;

În baza prevederilor capitolului I, art.2, alin (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;

În conformitate cu art. 47 din Legea nr.350/2001, privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36, alin. 1 și alin. 5, lit. „c” din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**ART.1** Aprobă Planul Urbanistic Zonal ”Ridicare parțială interdicție de construire în intersecție și modificare regim de aliniere”, Ploiești, str. Oltului nr. 4-6, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2** Prevederile Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1 sunt valabile până la aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

**ART.3** Direcția Generală de Dezvoltare Urbană va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**ART.4** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 31 octombrie 2017**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
George-Sorin-Niculae BOTEZ**



**Contrasemnează,  
SECRETAR,  
Laurențiu DIȚU**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**

**"RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN  
INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE"**

Ploiești, str. Oltului nr. 4 – 6

**Inușiatori:** IONESCU RAUL IULIAN, IONESCU RAMONA MARIA,  
MINEA CIPRIAN

**Proiectant:** arh.Lidia Ene

Potrivit prevederilor Legii 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, 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 și a cererii înregistrate la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

Plan Urbanistic Zonal **"RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE"**, str. Oltului nr. 4-6, Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la inițiativa domnilor și doamnei **IONESCU RAUL IULIAN, IONESCU RAMONA MARIA, MINEA CIPRIAN** 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 domnilor și doamnei **IONESCU RAUL IULIAN, IONESCU RAMONA MARIA, MINEA CIPRIAN** conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 71/01.03.2016 și extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 63765/12.07.2017.

Conform reglementărilor stabilite prin P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 și nr. 382/2009, imobilul are următoarele caracteristici :

Terenul se află parțial în zona de intersecție de circulație cu restricție pe o rază de 50 m din centrul intersecției.

Indicatori de urbanism : P.O.T. : 50 % ; C.U.T. : 1,5

Folosința actuală a terenului : curți – construcții

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale : L- zonă locuințe; Lmx – zonă predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt

Funcțiunea dominantă :

- locuințe cu regim mixt de înălțime;

Funcțiuni complementare:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;
- spații verzi, scuaruri



Utilizări permise: locuințe; instituții publice aferente zonelor rezidențiale; servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț; activități nepoluante; anexe gospodărești cu regim de înălțime P.

Utilizări permise cu condiții: oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii nr. 50 / 1991, republicată, Legii nr.10 / 1995;

Utilizări interzise : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim la stradă conform art.30 din RGU.

Terenul se încadrează în zona valorică C, conform H.C.L. 553 / 2011 și nr.361/2012

UTR N4 /Lmx, CCri; (POT 50 %, CUT 1,5);

-suprafața teren 547 mp din acte și 507 mp din măsurători, parcelă construibilă;

Parcelele sunt considerate construibile dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

a)front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b)suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

-regim mixt de înălțime

-retragerea minimă obligatorie de 10,50 m din axul str. Oltului

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;

-distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

-distanța între clădiri amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc- cf. OMS 119/2014 ( în cazul în care această condiție nu poate fi respectată, se va întocmi, obligatoriu, un Studiu de însorire, care va fi analizat la faza de autorizatie de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect);

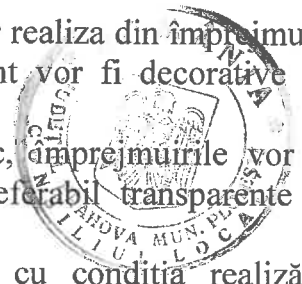
-nr de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR NR. 525/1996

-terenul are acces la str. Oltului și oferă posibilitatea racordării la utilizările existente în zonă.

-pentru locuințe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace cu înălțimi de max 2,0 m iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m

-pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime maximă de 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu;

-execuția lucrărilor de bransamente se va face cu condiția realizării caminelor de bransament și de racord în interiorul proprietății private, nu pe domeniul public



Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 538/11.05.2017 pentru PUZ.

OBIECTUL acestui PUZ îl constituie ridicarea restricției de construire în intersecție și modificarea regimului de aliniere prevăzut în PUG, în vederea edificării unei locuințe colective cu regim de înălțime P+2+M și anexat un atelier de proiectare parter.

Se propun pentru imobilul situat în Ploiești, str. Oltului nr.4- 6 :

Subzonă : UTR N 4b, Lmx

- menținerea indicatorilor urbanistici POT = 50 % ; CUT = 1,5
- regim de înălțime = P+2+M
- H max = 12 m

Retrageri edificabil :

- retragere minimă față de aliniament: 2,00 m
- retragere minimă față de limita laterală (vest): 3,00 m
- retragere minimă față de limitele laterale (est): 2,00 m
- retragere minimă față de limitele posterioare: 2,00 m
- circulații și accese: accesele pietonale și auto se fac din str. Oltului
- echipare tehnico-edilitară:
  - alimentare cu apă, canalizare
  - alimentare cu gaze naturale
  - alimentare cu energie electrică

În ședința din data de 26.09.2017 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Plan Urbanistic Zonal **"RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE"**, str. Oltului nr. 4 - 6, Ploiești și s - a emis avizul favorabil nr. 076 din 26.09.2017 al comisiei, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 020/02.10.2017, modificările solicitate fiind îndeplinite.

În perioada 25.08 – 08.09.2017 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, 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 "RIDICARE  
PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI  
MODIFICARE REGIM DE ALINIERE", str. Oltului nr. 4 - 6, Ploiești, întocmit  
de arh. Lidia Ene.



**DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ,**  
**ARHITECT ȘEF,**  
*arh. Cristina HERȚIA*

**DIRECTOR ADJ.,**  
*ing. Rita Marcela NEAGU*

**VIZAT ,**  
**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,**  
**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE,**  
**ȘEF SERVICIU JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE,**  
*Anabell - Olimpia MANTOIU*

12.06.2017

Întocmit,  
ing. Mihaela Carmencita Constantinescu





**EXPUNERE DE MOTIVE**  
privind aprobarea  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**"RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN**  
**INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE"**  
Ploiești, str. Oltului nr. 4 – 6

**Inițiatori :** IONESCU RAUL IULIAN, IONESCU RAMONA MARIA,  
MINEA CIPRIAN

**Proiectant:** arh.Lidia Ene

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru **"RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE"**, str. Oltului nr. 4 - 6, Ploiești. Pentru edificarea construcției este necesar a se ridica restricția de construire din intersecție prin întocmirea unui plan urbanistic zonal.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda domnilor și doamnei IONESCU RAUL IULIAN, IONESCU RAMONA MARIA, MINEA CIPRIAN, 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 General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr. 209 din 10.12.1999 și nr.382/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, respectând prevederile Legii nr. 453 / 2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/ N / 2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești a documentației PLAN URBANISTIC ZONAL **"RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE"**, str. Oltului nr. 4 - 6, Ploiești, întocmit de arh. Lidia Ene.

**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 LUCRĂRILOR 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 "RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE", str. Oltului nr. 4 - 6, Ploiești, a emis :

AVIZ FAVORABIL

**PRESEDINTE,**  
**VÎSCAN ROBERT IONUȚ**

**SECRETAR,**  
**BOLOCAN Iulian**

Data 06.10.2017





ANEXA



APROBAT,  
ARHITECT ȘEF  
arh. Cristina HERȚIA

## RAPORT

privind informarea si consultarea populației pentru documentația :  
**Plan Urbanistic Zonal : „RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN  
INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE”**

### OBIECTIVELE CONSULTĂRII

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația urbanistică elaborată în vederea ridicării restricției de construire în intersecție și modificării regimului de aliniere pentru construirea unei locuințe colective și servicii profesionale.

### METODOLOGIA FOLOSITĂ

PERIOADA : 25.08 – 08.09.2017

ORGANIZATORI: IONESCU RAUL IULIAN, IONESCU RAMONA MARIA

MINEA CIPRIAN

BAZA LEGALĂ : Legea nr. 350/2001, art. 57 și 61

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII :

- str. Oltului nr. 4 - 6
- str. Ștefan Greceanu nr. 11, bl. K8 – sediul D.G.D.U.
- [www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro) (Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului)

DOCUMENTELE SUPUSE DEZBATERII/CONSULTĂRII :

- str. Oltului nr. 4 - 6 - panou pentru informare
- sediul D.G.D.U. : memoriu de prezentare, regulament local de urbanism, planuri cu încadrarea în localitate, situația existentă, propunere, plan rețele

IDENTIFICARE GRUPURI ȚINTA PENTRU IDENTIFICARE :

- au fost notificate 10 persoane fizice/juridice



**DESCRIEREA  
PROCESULUI  
CONSTATARE**

DE

**PARTICIPANȚI :** s- au prezentat două persoane fizice familia Cernătescu pentru  
lămuriri suplimentare (în calitate de proprietari persoane fizice cât și juridice).

**ASPECTELE DISCUTATE :** s-a studiat posibilitatea umbririi locuinței și sediului  
societății comerciale

**DESCRIERE :** - SC APAZOL TRANS SRL (la sediul DGDU s-a prezentat Cernătescu  
Gelu care a prezentat și o carte de vizită, fiind director general al SC APAZOL TRANS,  
însă obiecțiunile sunt semnate de către dl. Ghiță Sabin Adrian) a depus obiecțiuni (nr.  
înregistrare 306732/07.09.2017) cu privire la regimul de înălțime P+2+M cu care nu  
este de acord, deoarece i s-a spus în anul 2002 că ar fi permise numai construcții cu P,  
P+1 și mai consideră că valoarea proprietății situată la nr.8 pe str. Oltului, va fi  
diminuată.

-Cernătescu Gelu Traian coproprietar al imobilului de la nr. 2 pe str.  
Oltului consideră (prin notificare depusă cu nr. 306733/17.09.2017) inexactă  
menționarea refuzului proprietarilor vecini (în anul 2007) de a se asocia cu inițiatorii  
PUZ; menționarea faptului că i s-a spus că nu se poate construi decât P,P+1 și din  
această cauză a refuzat să cumpere proprietățile de la nr.4 – 6; consideră că nu mai  
poate avea lumină naturală cf. OMS Bnr.119/2014 art.3, reducându – se valoarea  
imobilului, admitând doar construirea cu regim de înălțime de P, P+1.

-Cernătescu Mihaela a solicitat lămuriri cu privire la posibilitatea umbririi  
din cauza noii construcții, i s-a explicat că nu va fi umbrită din această cauză și nu a mai  
depus notificare.

S-au transmis cele două adrese cu obiecțiuni către inițiatorii PUZ, care  
au menționat verbal că au întocmit un răspuns cu care s-au prezentat la proprietarii  
vecini. În urma acestor discuții dl Cernătescu Gelu (care este și administrator al SC  
APAZOL TRANS) a depus două adrese prin care specifică faptul că a luat la cunoștință  
de Planșa de mobilare, că retrace notificarea depusă cu nr. 306732/07.09.2017 de  
către reprezentantul SC APAZOL pentru imobilul de la nr.8 și notificarea depusă cu  
nr.306733/07.09.2017 pentru imobilul de la nr.2.

**CONCLUZII ȘI  
RECOMANDĂRI**

După corespondența primită se constată faptul că au fost rezolvate toate problemele  
ridicate.

**CONCLUZIA  
FINALĂ**

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare/aprobare a documentației tehnice de urbanism **Plan Urbanistic Zonal : „RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE”**

ÎNTOCMIT : ing. Mihaela Carmencita Constantinescu

DIRECTOR D.G.D.U.,  
ing. Rita Macela NEAGU

**ANEXĂ RAPORT DE CONSULTARE**

- Dovada înregistrării pe site-ul primăriei
- Notificările primite de la SC APAZOL TRANS SRL și de la dl. Cernătescu Gelu.
- Adresă către inițiatori PUZ
- Adrese pentru retragerea notificărilor domnului Cernătescu Gelu (persoană fizică dar și administrator al SC APAZOL)
- Copie carte de vizită Cernătescu Gelu – director al SC APAZOL TRANS