

**HOTĂRÂREA NR. 271**  
**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire**  
**locuință Ploiesti, str. Săpunari nr. 2B**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive a Domnului Primar Adrian Florin DOBRE și a domnilor consilieri Robert Ionuț VÎSCAN, Marius MATEESCU, Sorin VĂDUVA, Ștefan DĂNESCU, Claudia SĂLCEANU, Iulian BOLOCAN și Raportul de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, prin care se propune spre aprobare la solicitarea d-nei DICIANU LAVINIA ADRIANA, Planul Urbanistic Zonal „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire locuință, Ploiești, str. Săpunari, nr.2B.

Conform actelor de proprietate, planului suport topografic, documentației Planului Urbanistic Zonal ;

Având în vedere faptul că beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri privind :

- utilități urbane :
  - o alimentare cu apa, canalizare : nr. 149/11.05.2017
  - o alimentare cu energie electrică: nr.5585/05.05.2017
  - o alimentare cu gaze naturale: nr. 311.527.275/09.05.2017
  - o telefonie : nr.100/05/03/01/PH/0669/03.05.2017
  - o protecția mediului : nr.5560/06.06.2017
- altele :
  - o poliția rutieră: nr.673651/16.05.2017
  - o Comisia Municipală ptr. Transport : BMTU nr. 914/22.06.2017
  - o Directia Judeteana pentru Cultura Prahova: nr.495/U/12.05.2017
  - o fundamentarea circulației: S.C. SERVTOP S.R.L.

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 21.07.2017;

În baza Încheierii nr.263/23.06.2016 a Judecătoriei Ploiești – Secția Civilă privind validarea în funcția de primar al Municipiului Ploiești;

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.174 din data de 30.05.2017 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești;

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

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

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

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1** Aprobă Planul Urbanistic Zonal „**RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE**”- **Ob.secundar : construire locuinta**, Ploiesti, str.Săpunari, nr.2B, la solicitarea d-nei DICIANU LAVINIA ADRIANA, cu condiția respectării avizului nr. 013 din 13.07.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, anexat prezentei hotărâri.

Conform documentației anexate, terenul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se află în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară conform contractului de vânzare cumpărare nr. 8665/13.10.1973, actului de alipire nr.5552/14.12.2016 și certificatului de moștenitor nr. 349/21.11.2016, având suprafață de 497 mp(acte), respectiv 522 mp(masuratori) (conform planurilor vizate de O.C.P.I.) .

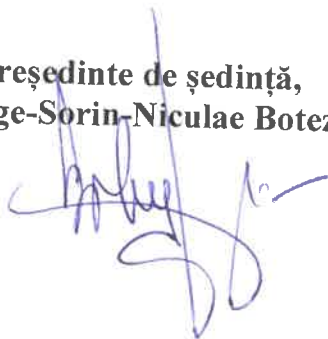
**ART.2** Prevederile Planului Urbanistic Zonal, prevăzut la art.1 sunt valabile până la aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

**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, 28 iulie 2017**

**Președinte de ședință,  
George-Sorin-Niculae Botez**



**Contrasemnează Secretar,  
Anabell-Olimpia Măntoiu**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBA  
PRIMAR.

Adrian Florin DOBRE



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind aprobarea  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire**  
**locuința**  
**Ploiești, str.Sapunari, nr.2B**

**Beneficiar : DICIANU LAVINIA ADRIANA**  
**Proiectant : B.I.A. 44 - arh.urb. Simona MUNTEANU**

Potrivit prevederilor Legii nr.453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, a Legilor nr. 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 Planului Urbanistic Zonal **„RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire locuința**, Ploiești, str.Sapunari, nr.2B.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la inițiativa d-nei DICIANU LAVINIA ADRIANA, 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 și cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este proprietate particulară conform contractului de vânzare cumpărare nr.8665/13.10.1973, actului de alipire nr.5552/14.12.2016 și certificatului de moștenitor nr.349/21.11.2016, având suprafața de 497 mp(acte), respectiv 522 mp(masuratori) (conform planurilor vizate de O.C.P.I.).

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.209/1999 reglementările sunt:

UTR V07; IScxr; CCri; POT 50% și CUT 1,5.

- conform PUG și RLU, terenul este situat în zona cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, zona cu restricție de construire în intersecție complexă (CCri) și zona cu protecție arhitecturală.

- suprafața teren : 497 mp(acte), respectiv 522 mp(masuratori), proprietari Dicianu Lavinia Adriana, Dicianu Aurica, Spirescu Maria și Spirescu Dan;

- parcelele sunt considerate construibile dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada 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) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- d) parcela sa aiba acces la un drum public sau privat
- regim mixt de inaltime;
  - se va respecta regimul de aliniere al cladirilor existente sau retragere minima obligatorie fata de aliniamentul strazii va fi de 3-5 ml;
  - distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 ml, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si al mijloacelor de salvare;
  - distanta dintre cladiri pe parcelele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc- conform O.M.S. nr.119/2014;
  - nr.de parcaje necesar – conform anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
  - terenul are acces la str.Sapunari si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
  - pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max,2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max.1,8 m;

Utilizari permise :

IS-locuinte cu regim mixt de inaltime, servicii profesionale, sociale, comert, turism, parcare publice si aferente functiunilor admise;

CCri –retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public, parcare publice, unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale, orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare tertioriala;

Utilizari interzise :

IS-unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditii de suprafata minima si front la strada; amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public.

CCri –orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.154 /07.03.2017.

Prin PLANUL URBANISTIC ZONAL se propun :

Pe terenul având o suprafață de 497 mp(acte), respectiv 522 mp(masuratori), proprietarii – Dicianu Lavinia Adriana, Spirescu Maria și Spirescu Dan - solicită elaborarea unui PUZ în vederea ridicării restricției de construire impuse de PUG Ploiești în vigoare, pentru realizarea unei locuinte.

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarilor lucrării, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice si juridice cât și domeniului public (strada Săpunari).

Intenția este de a ridica restricția de construire datorata traseului de străzi noi și de a menține celelalte reglementări funcționale existente în acord cu revizuirea sistemului de circulație prin Planul de mobilitate, de asemenea de a mentine indicatorii urbanistici maximali existenti POT de 50% și CUT de 1,5, de a defini regimul de aliniere a construcțiilor pe aliniamentul la strada Săpunari (în acord cu alinierea construcțiilor

existente pe toată desfășurata străzii) și a regimului maxim de înălțime a construcției nou propuse de S+P+2, având funcțiunea de locuință unifamilială.

De asemenea se propune ridicarea restricției de construire impuse de realizarea intersecției complexe pentru imobilele de pe strada Săpunari care erau sub incidența acesteia și care nu intră în traseul străzii propuse, care presupune modificarea de UTR zonă Ccri – căi de comunicație rutieră propuse cu restricție de construire. Imobilele pentru care se ridică restricția de construire menționată mai sus sunt:

- Săpunari nr. 2, 4, 6 și 8 și
- Săpunari nr. 1, 3, 5, 7, 7A, 9A, 9B, 11, 13, 15, 17

Funcțiunea dominantă a zonei este pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe, compusa din :

- instituții publice și servicii și dotări de interes general, cu regim mixt de înălțime;
- instituții publice și servicii și dotări aferente zonelor de locuit.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- locuințe cu regim mixt de înălțime;
- cai de circulație pietonal;
- spații verzi, scuaruri.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta alinierea prevăzută conform planșei **U2\_Reglementari urbanistice** vizată spre neschimbare, și anume: pentru strada Săpunari, se propune amplasarea construcțiilor pe aliniament. În cazul fronturilor retrase față de aliniament se va respecta corelarea dintre prospectul străzii și înălțimea la cornisa a fatadei spre strada, și anume asigurarea condițiilor de însorire pentru încăperile de locuit.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se pot amplasa construcții cu respectarea edificabilului prevăzut conform planșei **U2\_Reglementari urbanistice** vizată spre neschimbare.

Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare determinate de respectarea servitutilor impuse prin Codul Civil.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanțele minime între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor fi egale cu 1/3 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 metri.

Simultan, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor trebui să respecte normele de prevenire a incendiilor și să permită accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și de forță majoră/calamitate.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor admise va fi de 13,5 metri la coamă și de 9,0 metri la cornișă corespunzător unui regim de înălțime de S+P+2.

#### BILANT TERITORIAL PROPUȘ

- P.O.T.max=50%
- P.O.T. propus=42,8%
- C.U.T.max=1,5



- C.U.T. propus=0,87
- Hmax= S+P+1-2
- S. teren beneficiar = 522 mp (măsurători) / 496, 78 mp (acte)
- S. construită existentă și care se desființează = 70 mp (locuința) + 19 mp (garaj) = 89 mp
- S. construită propusă = aprox. 223 mp (locuința) + 40 mp (terasă descoperită)
- S. construită desfășurată propusă = aprox. 450 mp
- Nr. locuri de parcare = 2 în garaj în incintă



În perioada 17.05.2017 – 31.05.2017 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.

Avizul C.T.A.T.U. nr.055/2017 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.013/2017.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „**RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE**”- **Ob.secundar : construire locuinta**, Ploiesti, str.Sapunari, nr.2B, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.013/2017, cu urmatoarea conditie la faza D.T.A.C.:

- **respectarea regimului de aliniere la str.Sapunari;**

**ARHITECT ȘEF,**  
*arh. Cristina HERTIA*

VIZAT ,  
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,  
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

**INTOCMIT,**  
*Daniela Maria NEAGU*



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

**EXPUNERE DE MOTIVE**  
privind aprobarea  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire**  
locuinta  
Ploiesti, str.Sapunari, nr.2B



**Beneficiar : DICIANU LAVINIA ADRIANA**  
**Proiectant : B.I.A. 44 - arh.urb. Simona MUNTEANU**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului Planului Urbanistic Zonal **„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire locuinta**, Ploiesti, str.Sapunari, nr.2B.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda d-nei DICIANU LAVINIA ADRIANA, 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 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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic zonal.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic Zonal **„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire locuinta**, Ploiesti, str.Sapunari, nr.2B, întocmit de arh.urb.Simona MUNTEANU.

PRIMAR  
Adrian Florin DOBRE

COMISIA DE URBANISM,  
Robert Ionut VÎSCAN  
Iulian BOLOCAN  
George Sorin Nicolae BOTEZ  
Marius Nicolae MATEESCU  
Sorin VADUVA  
Stefan DANESCU  
Claudia Oana SĂLCEANU

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI  
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 proiectul de hotărâre :

privind aprobarea  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE”- Ob.secundar : construire**  
**locuinta**  
**Ploiesti, str.Sapunari, nr.2B**

AVIZ FAVORABIL

PRESEDINTE,  
Robert Ionut VÎSCAN

SECRETAR,  
Iulian BOLOCAN

Data: 21.07.2017