

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 autentificat cu nr. [REDACTED], 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 autentificat cu nr. [REDACTED] 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 autentificat cu nr. [REDACTED], 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 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. 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 supraterrană 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 parcările 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 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 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 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 RADUNĂ**

**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.