

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONA HIPODROM PLOIEȘTI”,

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI

Proiectant : U.A.U.”ION MINCU” – conf.dr.arh.Constantin ENACHE

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, a Legilor nr. 350/2001 și nr.289/2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul :

Plan Urbanistic Zonal „ZONA HIPODROM PLOIEȘTI”.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Consiliului Local Ploiești, 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 și Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001.

- Terenul care face obiectul acestei solicitări se află în intravilanul municipiului Ploiești, suprafața studiată fiind de 253,10ha. Din punct de vedere juridic proprietatea asupra terenului studiat este repartizată după cum urmează :
 - Domeniu public – 44,80ha, respectiv 17,70%
 - Domeniu privat al municipiului Ploiești – 43,18ha, respectiv 17,00%
 - Domeniu privat al statului (C.F.R.) – 34,10ha, respectiv 13,60%
 - Domeniu privat particular – 108,70ha, respectiv 42,90%
 - Teren în litigiu – 22,27ha, respectiv 8,80%
- Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 terenul este situat în următoarele U.T.R.- uri cu următoarele funcțiuni :

- **U.T.R. S 8a (P.O.T. 50%, C.U.T. 4,00)**

- **IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general**

- IS_{CX} - instituții și servicii de interes general
 - funcțiunea dominantă : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit) ;
 - funcțiuni complementare : activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.
- IS_r - instituții și servicii de interes general cu restricții

întocmire P.U.D./P.U.Z.

- 
- funcțiunea dominantă : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit) ;
 - funcțiuni complementare : activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.
- **TE** – zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- TEa – echipare tehnico-edilitare și culturi agricole
 - funcțiunea dominantă : construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare
 - funcțiuni complementare : nu sunt admise
- **S** – zonă pentru obiective cu destinație specială
- S – obiective speciale
 - funcțiunea dominantă : obiective cu destinație specială;
 - funcțiuni complementare : nu sunt admise
- **P** – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție
- Ppr – perdele de protecție
 - funcțiunea dominantă : spații verzi (parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție ; zone de agrement, reamenajări urbane)
 - funcțiuni complementare : construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice (chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)
- **CC** – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- CCR – circulații rutiere
 - funcțiunea dominantă : construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere
 - funcțiuni complementare : construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare; parcaje garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (magazine, restaurante, etc) ; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen ; locuire (locuințe, case de vacanță, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, camine batrâni, nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizare de santier, camine garnizoană – cu respectarea zonelor de protecție a drumului)
 - CCri – circulații rutiere cu restricții în intersecții

• **U.T.R. S 8b (P.O.T. - %, C.U.T. -)**



- **TE** – zonă pentru echipare tehnico-edilitară
 - TEa – echipare tehnico-edilitare și culturi agricole
 - funcțiunea dominantă : construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare
 - funcțiuni complementare : nu sunt admise
 - TEr - rețele tehnico-edilitare
 - funcțiunea dominantă : construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare
 - funcțiuni complementare : nu sunt admise
- **P** – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție
 - Ppr - perdele de protecție
 - funcțiunea dominantă : spații verzi (parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție ; zone de agrement, reamenajări urbane)
 - funcțiuni complementare : construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice (chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)
- **CC** – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - CCR – circulații rutiere
 - funcțiunea dominantă : construcții si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere
 - funcțiuni complementare : constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare; parcaje garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (magazine, restaurante, etc) ; conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen ; locuire (locuinte, case de vacanta, constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, camine batrani, nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizare de santier, camine garnizoana – cu respectarea zonelor de protectie a drumului)
 - CCri – circulații rutiere cu restricții în intersecții
 - CCF – circulații feroviare
 - CCRp – parări orășenești

• **U.T.R. S 12 (P.O.T. 50,00 %, C.U.T. 4,00)**

- **IS** – zonă pentru instituții și servicii de interes general
 - IS_{CX} - instituții și servicii de interes general
 - funcțiunea dominantă : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de

înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit);

- funcțiuni complementare: activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.
- ISr - instituții și servicii de interes general cu restricții întocmire P.U.D./P.U.Z.
 - funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit);
 - funcțiuni complementare: activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.

➤ **P** – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție

- Ppr – perdele de protecție
 - funcțiunea dominantă: spații verzi (parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție; zone de agrement, reamenajări urbane)
 - funcțiuni complementare: construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice (chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)
- Pagr – agrement cu restricții de construire
 - funcțiunea dominantă: spații verzi (parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție; zone de agrement, reamenajări urbane)
 - funcțiuni complementare: construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice (chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)
- Ps - dotări sportive
 - funcțiunea dominantă: spații verzi (parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție; zone de agrement, reamenajări urbane)
 - funcțiuni complementare: construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice (chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)

➤ **CC** – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

- CCR – circulații rutiere
 - funcțiunea dominantă: construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere
 - funcțiuni complementare: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare; parcaje garaje și stații de alimentare

cu carburanți și resurse de energie (magazine, restaurante, etc) ; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen ; locuire (locuințe, case de vacanță, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, camine bătrâni, nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizare de santier, camine garnizoană – cu respectarea zonelor de protecție a drumului)

- CCri – circulații rutiere cu restricții în intersecții

• **U.T.R. S 13 (P.O.T. - %, C.U.T. -)**

➤ **P** – zonă de parcuri, recreere, sport, perdele de protecție

- Ppr – perdele de protecție

- funcțiunea dominantă : spații verzi (parcuri, amenajări pentru activități sportive, plantații de protecție ; zone de agrement, reamenajări urbane)
- funcțiuni complementare : construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice (chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe)

➤ **CC** – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

- CCR – circulații rutiere

- funcțiunea dominantă : construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere
- funcțiuni complementare : construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare; parcaje garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (magazine, restaurante, etc) ; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen ; locuire (locuințe, case de vacanță, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, camine bătrâni, nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizare de santier, camine garnizoană – cu respectarea zonelor de protecție a drumului)

- CCri – circulații rutiere cu restricții în intersecții
- CCRc – construcții aferente circulației rutiere
- CCF – circulații feroviare
- CCRp – parcuri orașenești

➤ **TE** – zonă pentru echipare tehnico-edilitară

- TEa – echipare tehnico-edilitare și culturi agricole
 - funcțiunea dominantă : construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare
 - funcțiuni complementare : nu sunt admise
- TEr – rețele tehnico-edilitare
 - funcțiunea dominantă : construcții, amenajări și instalații pentru rețele tehnico-edilitare
 - funcțiuni complementare : nu sunt admise

● Utilizări permise :

- « IS » : locuințe în bloc cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale și personale; comerț; turism; parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.
- « P » : amenajări de parcuri și scuaruri ; amenajări pentru sport, recreere, odihnă, promenadă, inclusiv dotări aferente ; plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor majore
- « TE » : construcții și amenajări tehnico-edilitare de extindere, mărire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare și pentru a căror extindere/realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase potrivit legii.
- « CC » : construcții și amenajări pentru cai de comunicații rutiere, rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public, parcaje publice, unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale, orice construcții sau amenajări adiacente căilor de circulație și în zona de protecție a acestora, care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială, cu avizul organelor specializate ale administrației publice
- « S » : construcții și amenajări aferente funcțiunii dominante.

● Utilizări interzise :

- « IS » : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.
- « P » : orice altă funcțiune atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute prin reglementări
- « TE » : oricare altă utilizare funcțională
- « CC » : orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sau interzise în zona de siguranță și protecție a

drumului sau căii ferate ; lucrări și construcții care prezintă riscuri de realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice/căile ferate și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

- « S » : orice fel de construcții, cu excepția celor aferente funcțiunii dominante.

Obiectul lucrării : lucrarea «P.U.Z. – ZONA HIPODROM PLOIEȘTI» se referă la teritoriul intravilan al orașului Ploiești, situat în partea de sud a acestuia și delimitat după cum urmează :

- nord: str. Petrolului
- est: str. Țintea, str. Ghighiu
- sud : cale ferată
- vest : cale ferată

Complexul Hipodrom Ploiești reprezintă aria care a generat studiul de față; acesta aparține domeniului privat al municipiului Ploiești și include construcții în suprafață de 3,08 ha și teren pe o suprafață de 20,8 ha.

Lucrarea «P.U.Z. – ZONA HIPODROM PLOIEȘTI» se încadrează în strategia de dezvoltare durabilă a municipiului Ploiești, adoptată odata cu programul „Agenda Locală 21” al Organizației Națiunilor Unite. Totodată, această lucrare răspunde exigențelor municipalității de accentuare a identității orașului în concordanță cu aspirația sa de a deveni o metropolă regională. În acest sens, se creează necesitatea formulării și aplicării unor măsuri menite să conducă spre ameliorarea calității spațiilor urbane și sporirea «prestigiului urban» ca importantă sursă de atragere a investițiilor și, implicit, de creștere economică a orașului.

Lucrarea de față reprezintă unul din eforturile administrației publice locale orientate spre creșterea calității vieții cetățenilor, vizând utilizarea eficientă a terenului mun. Ploiești, reabilitarea și valorificarea spațiilor plantate publice și a spațiilor de agrement și sport, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile.

Lucrarea se elaborează în scopul definirii unui mod coerent de organizare urbanistică și peisagistică a zonei Hipodrom, o arie care în prezent nu funcționează la nivelul potențialului pe care îl posedă, prin definirea unui set de categorii de intervenții destinate stabilirii utilizării funcționale optime și creării unui cadru spațial - volumetric, ambiental și peisager, corespunzător importanței și rolului său funcțional la scara orașului.

Scopul studiului este stabilirea obiectivelor, a acțiunilor, a priorităților și a reglementărilor de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zona delimitată, în corelare cu strategia de dezvoltare urbană stabilită prin P.U.G..

Obiectivul general al lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții încurajate de autoritățile locale în scopul susținerii interesului public), care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei și deblocarea /pregătirea procesului de investiții compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei.

În sinteză, «P.U.Z. – ZONA HIPODROM PLOIEȘTI» urmărește realizarea următoarelor obiective specifice:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă (din punct de vedere arhitectural, peisagistic și urbanistic) a zonei, ținând cont de faptul că reprezintă una din intrările principale în oraș (de pe D.N.1), precizând categoriile de intervenție necesare concretizării sale ;
- configurarea unui cadru spațial - volumetric, ambiental și de imagine corespunzător importanței prezentei Hipodromului ca arie cu potențial major de agrement, cu rol în sporirea prestigiului local ;
- protejarea, reabilitarea și valorificarea patrimoniului natural reprezentat de spațiile plantate din zonă în conexiune cu ecosistemele din teritoriu, ținând cont de principiile dezvoltării durabile ;
- distribuirea echilibrată și eficientă a activităților, în concordanță cu funcțiunea urbanistică determinantă, vocația zonei și inserarea sa în contextul spațio-funcțional al orașului.

În urma analizei documentației elaborată de către conf.dr.arh.Constantin Enache, constatăm următoarele propuneri :

❖ Zone și subzone funcționale :

▪ C – ZONA CENTRALĂ

- CB – SUBZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ

- CB1 – subzona serviciilor publice dispersate
- CB3 – subzona polilor urbani principali

- M – ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI - NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

- M2 – SUBZONA MIXTĂ cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte (*în care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban - în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate*)
- M3 – SUBZONA MIXTĂ având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

- L – ZONA DE LOCUIT

- L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelări tradiționale/spontane

- V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

- V1 – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE

- V1a – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT - parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament artere secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale
- V3 – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PENTRU AGREMENT
- V3a – BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRAȚII, POLI DE AGREMENT
- V3b - complexe și baze sportive
- A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
 - A1 - SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI
- T – ZONA TRANSPORTURILOR
 - T1- SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE
 - T2- SUBZONA TRANSPORTURI FERROVIARE

❖ Utilizări permise :

▪ CB1

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

▪ CB3

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

▪ M2+ M3

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;

- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



▪ **L1**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

▪ **A1**

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

▪ **V1a**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

▪ **V3a + V3b**

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

▪ T1

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul *en-gros* și pentru comerțul *en-detail* numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vamă;
- unități de producție și asamblare.

▪ T2

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

▪ T1 + T2

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

❖ Utilizări interzise :

○ CB1 și CB3

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;





- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

○ **M2+ M3**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

○ **L1**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;



- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

○ A1

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

○ V1 și V3

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- 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 interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

○ T1 + T2

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului

acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);



- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- **T2**
 - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- **T1 + T2**
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

❖ Înălțimea maximă a clădirilor :

CB 1 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4 = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6 = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6 = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8 metri = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- pentru clădirile foarte înalte (peste **45** metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

CB 3 - înălțimea clădirilor se va conforma indicațiilor precizate în planșa de **Reglementări** vizată spre neschimbare

M2 + M3 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *); (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x4m = 22 m. (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m. + trotuare 2x6m = 26 m. (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 Carosabil – 21 m. + trotuare 2x6m = 33 m. (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 și peste Carosabil – 28 m. + trotuare 2x8m = 44 m.	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- pentru clădirile foarte înalte (peste **45** metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la **45** grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

M2 + M3 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5,0 metri** și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

M2 - se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări.

L - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10 metri**); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

-se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

A - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0 metri** ;

V1 și V3 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

T – conform plansei de **Reglementari** vizata spre neschimbare, cu următoarele condiții:

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

❖ **P.O.T. și C.U.T.**

○ **C**

▪ **CB1** - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului **cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%**

▪ **CB3 – POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

▪ **CB1** - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = **2,4 mp.ADC/mp.teren** pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim **2,2** pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

▪ **CB 3 - CUT maxim = 4,5 mp.ADC/mp.teren**, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

○ **M**

▪ **M2 - P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri**

(8 metri), pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- **M3 - P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului
- **M2 - CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren**, în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.D cu ilustrare de arhitectura, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- **M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**, în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.D cu ilustrare de arhitectura, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

○ **L**

- **POT maxim = 45%**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren**
- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

○ **A**

- **POT maxim = 80%**
- **H maxim = 20,00m**
- **CUT volumetric maxim = 15 mc. / mp. teren**

○ **V**

- **V1- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %** cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial;
- **V3 - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%**
- **V1 - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren**, cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial.
- **V3 - CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren** sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

○ **T**

- **POT maxim = 70,00%** (incinte tehnice în zone industriale, birouri)
- **C.U.T. maxim = 2,00 mp.ADC / mp. teren**

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de urbanism nr.420 din 12.03.2007.

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri :

- privind utilități urbane :

- alimentare cu apă-canal : nr.727/22.11.2007
- alimentare cu gaze naturale : nr.1/0040/22.01.2008
- alimentare cu energie electrică : nr.334/07.03.2008

- alimentare cu energie termică : FN/28.11.2007
- telefonie : nr.2124/04.12.2007
- privind :
 - protecția mediului : nr.4347/21.05.2007
- altele :
 - SC Transgaz SA : nr.110040/22.01.2008 (pe plan)
 - SC Conpet SA : nr.8432/07.12.2007
 - CN ADN : nr.93/23617/22.11.2007
 - M.Ap.N. : nr.D/7300/30.12.2007



În ședința din data de 07.06.2006 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal „ZONA HIPODROM PLOIEȘTI” și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 415 din data de 07.06.2006.

Supunem avizarii proiectul Planului Urbanistic Zonal „ZONA HIPODROM PLOIEȘTI” întocmit de conf.dr.arh.Constantin Enache.

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR,
Luminița GABORFI

ARHITECT ȘEF,
arh. Simona Elena MUNTEANU



EXPUNERE DE MOTIVE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„ZONA HIPODROM PLOIEȘTI”,**

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI

Proiectant : U.A.U.”ION MINCU” – conf.dr.arh.Constantin ENACHE

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal „ZONA HIPODROM PLOIEȘTI” întocmit de conf.dr.arh. Constantin Enache.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Consiliului Local Ploiești, 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 și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

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, respectand 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 Plan Urbanistic Zonal „ZONA HIPODROM PLOIEȘTI” la solicitarea Consiliului Local Ploiești întocmit de conf.dr.arh.Constantin Enache.

PRIMAR,

Emil CALOTĂ

COMISIA DE URBANISM,

Florin SICOE

Sorin CHIVU

Simona SCHNELBACH

Paul PALAȘ

Gheorghe IOAN

**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE
URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ**

R A P O R T

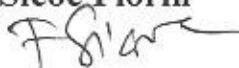
Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

**Planul Urbanistic Zonal
„ZONA HIPODROM PLOIEȘTI”,**

și :

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
Sicoe Florin**



**SECRETAR,
Palaș Paul**



Data: 19.05.2008