



## **EXPUNERE DE MOTIVE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
„Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii de locuințe colective și  
birouri”,  
str. Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiești**

**Beneficiar : SC DORNET SRL**

**Proiectant : SC VACNOC CONS SRL -arh. Victor SOCOLEANU**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii de locuințe colective și birouri”, str. Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiești, întocmit de SC VACNOC CONS SRL -arh. Victor SOCOLEANU .

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC DORNET SRL, 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, 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 Plan Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii de locuințe colective și birouri”, str.Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiești, la solicitarea SC DORNET SRL, întocmit de SC VACNOC CONS SRL -arh. Victor SOCOLEANU.

## **COMISIA DE URBANISM,**

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Elisabeta POPOVICI

Florin Lucian SICOIE

Mirela LIMBOȘEANU

Marius MATEESCU

Costel HORGHIDAN

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
„Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii de locuințe colective și  
birouri”,  
str. Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiești**

**Beneficiar :** SC DORNET SRL

**Proiectant :** SC VACNOC CONS SRL -arh. Victor SOCOLEANU

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 „Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii de locuințe colective și birouri”, str. Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC DORNET SRL, 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 este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate privată a SC DORNET SRL, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 3054 din 21.12.2006 și Actului de alipire autentificat sub nr. 2876 din 05.11.2007, având suprafața de 897.00 mp.

- Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 destinația terenului situat în U.T.R. - N 9 este :
  - IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general
    - IScxr – construcții complexe 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.O.T. – 50,00% ;
  - C.U.T. – 1,05 ;

- parcelă construibilă ;
- se va accepta un regim de înălțime corelat cu CUT =1,05
- terenul are acces direct la str. Mos Ion Roata si ofera posibilitatea racordării la utilitățile existente din zonă ;
- Utilizări permise :
  - « IS » : institutii publice, servicii profesionale si sociale, locuinte, activitati nepoluante.
- Utilizări interzise :
  - « IS » : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (150mp) și front la stradă (8m).

Utilizări permise cu conditii: oricare din functiunile permise, cu conditia existentei unui PUD aprobat de Consiliul Local.

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.658 din 23.04.2007.

**OBIECTUL acestui P.U.Z.:**

Studierea pe terenul liber, in suprafata de 890mp din acte si 897mp din ridicarea topo, situat pe str. Mos Ion Roata nr. 22-24, Ploiesti, a posibilitatii realizarii unei constructii cu regim de înălțime D+P+Mezanin +3E +Mansarda si 5E+Mansarda si avand locuinte la etajele 1-4 (ultimul nivel fiind duplexuri), spatii de birouri la parter si mezanin si parcare la demisol.

În urma analizei documentației elaborată de către SC VACNOC CONS SRL- arh.Victor Socoleanu constatăm următoarele propuneri :

➤ **Zone și subzone funcționale :**

**1.ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI :**

• **SUBZONA PRIN PLAN:**

- S+P+MEZANIN pentru loturi de 10m deschidere;
- S+P+MEZANIN+3E+MANSARDA RETRASA pentru loturi de 20m deschidere;

• **SUBZONA PLAN DOI:**

- S+P+MEZANIN+1E+MANSARDA RETRASAL pentru loturi de 10m deschidere;
- S+P+MEZANIN+5E+MANSARDA RETRASA pentru loturi de 20m deschidere;

**2.ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

- la parter si Mezanin, servicii care nu genereaza trafic intens.

**3.ZONA SPATII VERZI:**

- benzi de vegetatie de latime 5m paralele cu strada: la strada, median, posterior.

**4.CAI COMUNICATII RUTIERE:**

- strada Mos Ion Roata cu doua benzi de circulatie de latime propusa 8m.

**GENERALITATI:**

*Tipuri de subzone functionale:* locuinte individuale insiruite; locuinte colective S+P+M+5+Mansarda retrasa.

*Funcțiunea dominanta a subzonei:* locuire

*Funcțiuni complementare admise subzonei:* institutii si servicii publice, circulatie carosabila si pietonala, parcare, anexe edilitr-gospodaresti, echipare edilitara.

## **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME:**

*Orientarea fata de punctele cardinale:* Strada Mos Ion Roata este pe axul N-S, loturile sunt 10, respectiv 20m deschidere, solutia propusa este: constructii insiruite avand curti de lumina in curtea mediana a loturilor de minim 5m latime care formeaza o banda de vegetatie continua si paralela cu str. Mos Ion Roata.

*Amplasare fata de drumurile publice:* 5m retragere fata de limita de proprietate de-a lungul strazii Mos Ion Roata.

*Amplasare fata de aliniament:* 3m cornisa mezaninului la cota +7,7m (in consola 2m fata de cladire, cu rol de paravan fonic fata de locuintele de la etaje si protectie solara pentru spatiile de la parter si mezanin).

*Amplasare in interiorul parcelei:* fata de limitele laterale cu regim de calcan; fata de limita din spatele loturilor 5m retragere.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR:**

*Accese carosabile:* deservirea din strada Mos Ion Roata, iar constructiile noi conformate in sistem PARTER PARTIAL LIBER/SUBSOL PARCARI INTEGRAL va asigura accesul carosabil pana la capatul loturilor; pentru str. Mos Ion Roata se propune profil transversal de 8,00m carosabil, 1m trotuare si scoaterea tuturor copacilor existenti din lungul strazii.

*Accese pietonale:* trotuare de 1,00m ce va permite latirea carosabilului la 8m (4m pe sens).

## **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:**

Atat pentru loturile de 10m deschidere cat si pentru cele de 20m deschidere, constructiile noi pot respecta o conformatie de Parter partial/ Subsol integral si mezanin pe intreaga suprafata permisa construirii, cornisa la cota +7,70m fata de cota trotuarului, iar pentru loturile de 20m deschidere se vor permite accente verticale cu retrageri de 3m fata de limitele laterale ale loturilor. Constructiile vor fi conformate pe verticala doua planuri fata de strada Mos Ion Roata:

*Prim plan:* S+P+MEZANIN pentru loturi de 10m deschidere;

S+P+MEZANIN+3E+MANSARDA RETRASA pentru loturi de 20m deschidere;

*Planul doi:* S+P+MEZANIN+1E+MANSARDA RETRASAL pentru loturi de 10m deschidere;

S+P+MEZANIN+5E+MANSARDA RETRASA pentru loturi de 20m deschidere;

*Caracteristici parcelare :* parcelele sunt existente cu deschidere 10m, respectiv 20m la strada si adancime de 45m in regim de construire insiruit.

*Parcaje , garaje:*

Pentru vizitatori ocazionali parcare direct la Mos Ion Roata pe retragerea de 5m, iar pentru utilizatori la parterul liber al cladirilor ori in subsolul integral, corespondent cu 1,5 locuri de parcare per apartament si un loc de parcare la 50mp utili birouri.

Pentru loturi de 10m deschidere:

- P.O.T.= 66.66%
- C.U.T.= 1.64

Pentru loturi de 20m si mai mari de 20m:

- P.O.T.= 66.66%
- C.U.T.= 3.21

Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize și acorduri :

- APA NOVA: Aviz nr.: 527/23.08.2007
- FDFEE ELECTRICA MUNTENIA: Aviz nr. 1442/22.08.2007
- DISTRIGAZ SUD SA: Avizul nr.1654/27.08.2007
- SC DALKIA TERMO PRAHOVA: /22.08.2007
- ROMTELECOM SA : Aviz nr.1498/20.08.2007
- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI: 9166/12.09.2007

În ședința din data de 16.04.2008 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenjarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici in vederea construirii de locuinte colective si birouri”, str.Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiesti, și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 65 din data de 16.04.2008.

Supunem avizarii proiectul Planului Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici in vederea construirii de locuinte colective si birouri”, str.Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiesti, întocmit de SC VACNOC CONS SRL - **arh. Victor SOCOLEANU**.

VIZAT ,  
SERVICIUL JURIDIC

p. ARHITECT ȘEF  
ing.Rita Marcela NEAGU  
DIRECTOR ADJUNCT



**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE  
URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRIILOR  
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  
„Modificare indicatori urbanistici in vederea construirii de locuinte colective si  
birouri”,  
str.Mos Ion Roata nr.22-24, Ploiesti,**

și :

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE

SECRETAR,

Data: 28, 07. 2008

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI  
CONSTITUITĂ CONFORM HOTĂRĂRII NR. 101  
DIN 26.04.2007 A CONSILIULUI LOCAL PLOIEȘTI



AVIZ Nr. 65 DIN 16.04.2008

Lucrarea: *P.U.Z. „ Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii de locuințe colective și birouri ”*

Amplasament: *Str. Moș Ion Roată nr.22-24,*

Inițiator: *SC DORNET SRL*

Elaborator: *SC VACNOC CONS SRL - arh. Victor Socoleanu*

În urma analizei în ședința din data de 16 aprilie 2008, Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului acordă :

### AVIZ FAVORABIL

pentru

*P.U.Z. „ Modificare indicatori urbanistici în vederea construirii de locuințe colective și birouri ”*

*Cu conditia :*

*- stabilirii in regulamentul de urbanism aferent a regulilor de construire necesare crearii unui front semi-inchis la strada Mos Ion Roata.*

Având :      9 -    voturi “pentru”  
                  0 -    voturi “împotrivă”  
                  0 -    abțineri  
                  0 -    absențe

PREȘEDINTE,

EMIL CALISTĂ



ARHITECT ȘEF,

SIMONA MUNTEANU

*[Signature]*  
Secretar C.T.U.A.T.,

Daniel Dumitru

*[Signature]*