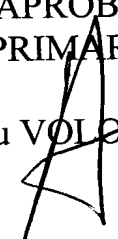


ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

SE APROBĂ
PRIMAR,
Andrei Liviu VOLOȘEVICI



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind completarea si modificarea Hotararii Consiliului Local nr. 157/31.08.2005 pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Lotizare Cartier Tineret - Ghighiului, strada Ghighiului, Ploiesti

Implementarea **Planului Urbanistic de Detaliu lotizare cartier Tineret – Ghighiului, strada Ghighiului, Ploiesti**, prin atribuirea loturilor de teren pentru tineri, care fac obiectul legii 15/2003, a condus la identificarea unei probleme pentru loturile 1-2-3-4-5-6-7-8, 9-10-11-12-13-14-15-16-17, 18-19-20-21-22-23-24-25, 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35, in sensul ca, regimul de construire a fost aprobat pentru locuinte insiruite.

Avand in vedere dimensiunile parcelelor care au front la strada de 12 ml si solicitarile care se fac in acest moment, s-a reconsiderat modul de construire in sensul ca nu sunt obligatorii locuintele insiruite (ceea ce ar conduce la un front la strada al caselor de 12 ml, cat este deschiderea parcelei) si se propune a se realiza locuinte izolate si/sau cuplate, in conditiile prevazute in regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.D, conform Anexei.

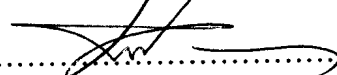
Propunerea se fundamenteaza pe art. 30, alin 2 din Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, si pe “Normativul privind proiectarea cladirilor de locuinte”, aprobat prin Ordinul 1383/24.09.2002.

Supunem avizării completarea si modificarea H.C.L. 157/31.08.2005 prin care s-a aprobat Planului Urbanistic de Detaliu - lotizare cartier Tineret – Ghighiului, strada Ghighiului, Ploiesti si completarea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.D, conform Anexei.

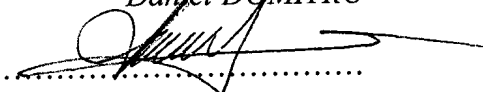
ARHITECT ȘEF,
arh.Simona Elena MUNTEANU

.....


DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,
ing.Rita Marcela NEAGU

.....


ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Daniel DUMITRU

.....


VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC

.....



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind completarea si modificarea Hotararii Consiliului Local nr. 157/31.08.2005 pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Lotizare Cartier Tineret - Ghighiului, strada Ghighiului, Ploiesti

Implementarea Planului Urbanistic de Detaliu lotizare cartier Tineret – Ghighiului, strada Ghighiului, Ploiesti, prin atribuirea loturilor de teren pentru tineri care fac obiectul legii 15/2003, a condus la identificarea unei probleme pentru loturile cu regim de construire - locuinte insiruite.

Condițiile speciale pe care le presupune executarea și locuirea în acest tip de locuință (aspecte de ordin juridic, condiții tehnice de execuție, probleme legate de însoțire și ventilație naturală, etc.) cât și cerințele unei locuințe (dimensiuni, suprafețe construite reduse) pentru tinerii care au primit în folosință gratuită aceste loturi, a condus la reevaluarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor pe loturile menționate.

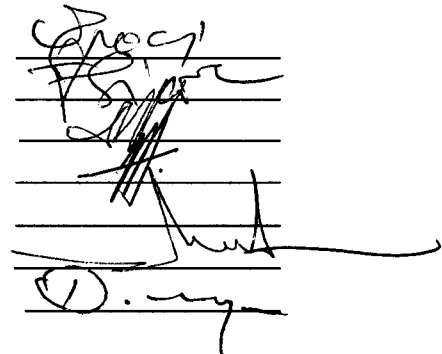
Având în vedere dimensiunile parcelelor care au front la strada de 12 ml și solicitările care se fac în acest moment, s-a reconsiderat modul de construire în sensul că nu sunt obligatorii locuințele insiruite (ceea ce ar conduce la un front la strada al caselor de 12 ml, cât este deschiderea parcelei, ceea ce nu ar permite construirea locuințelor cu respectarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației) și se propune a se realiza locuințe izolate și/sau cuplate, în condițiile prevăzute în regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.D, conform Anexei.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiesti **proiectul de hotarare privind completarea și modificarea H.C.L. 157/31.08.2005 prin care s-a aprobat Planului Urbanistic de Detaliu - lotizare cartier Tineret – Ghighiului, strada Ghighiului, Ploiesti și completarea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.D, conform Anexei.**

PRIMAR
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

COMISIA DE URBANISM

Popovici Elisabeta
Sicoe Florin
Dumitru Carmen
Horghidan Costel
Ionescu Gabriel
Mateescu Marius
Neagu Puiu



**REGULAMENT PRIVIND MODUL DE CONSTRUCTIE IN
CADRUL CARTIERULUI TINERETULUI GHIGHIU**

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Proiectant:

OFICIUL PUBLIC PROIECT PLOIESTI

Director:

Ing. Stanciu Liliana

REGULAMENT PRIVIND MODUL DE CONSTRUCTIE IN CADRUL CARTIERULUI TINERETULUI GHIGHIU

Prin prezentul regulament atasat Planului Urbanistic de Detaliu, sunt impuse reglementari privind regimul de inaltime, regimul de aliniere si modul de utilizare a terenului.

Suprafata supusa lotizarii din cartierul Ghighiu se afla inclusa in UTR 11- S – din cadrul Planului Urbanitic General al municipiului Ploiesti – zona functionala 9.L- zona locuinte – subzona Lm- predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1.

1. Generalitati

1.1 Functiunea dominanta este zona de locuit

1.2 Functiile complementare admise sunt:

- Centru comercial;
- Circulatii pietonale;
- Circulatii carosabile;
- Spatii verzi.

2. Utilizare functionala

2.1 Utilizari permise ale terenurilor:

- Locuinte individuale cu regim de inaltime P+M, P+1, D+P+M, D+P+1;
- Comert

2.2 Utilizari permise cu conditii:

- Oricare din functiunile de la punctul 4.4.1.2, cu conditia existentei unui proiect conform Legii 50/91, republicata si actualizata.

2.3 Utilizari interzise

- Orice alte unitati necuprinse in pct. 4.4.2.1.

2.4 Interdictii temporare – nu se impun.

2.5 Interdictii permanente

- Orice alt tip de constructii necuprinse in punctul 4.4.2.1.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 orientarea fata de punctele cardinale

- durata minima de insorire, conform normelor sanitare este de fie o ora si 30 de minute la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit, si de o ora pentru celelalte cladiri, in cadrul orientarii favorabile (sud);
- pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata maxima de insorire de o ora si 30 de minute la solstitiul de iarna;
- pentru a evita amplasarea locuintelor I zona de umbra, se respecta distanta intre cladiri, mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cldirii celei mai inalte, cu exceptia locuintelor cuplate;

3.2. Amplasarea fata de drumurile publice, strazi

- se vor respecta profilele transversale ale strazilor si aleilor carosabile propuse;
- este reglementata prin planșa de Reglementari din prezentul P.U.D.;

3.3. Amplasarea fata de aliniament

- Se va respecta regimul de aliniere prezentat in planșa de Reglementari a prezentului P.U.D., respectandu-se distantele de protectie de minim 3 m pentru locuinte, cu posibilitatea realizarii unor retrageri, conform plansei de Reglementari din prezentul P.U.D.

3.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand prevederile plansei de Reglementari din prezentul P.U.D., cu conditia respectarii distantei minime dintre

construcțiile amplasate pe aceeași parcelă, care este egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m, pentru a permite întreținerea acestora și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de salvare;

- Retragerea față de limitele proprietății va fi de 1,90 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane, respectiv de 0,90 m pentru cele fără ferestre și balcoane, în cazul special al construcțiilor izolate;

- Amplasarea se face în funcție de frontul la stradă al parcelelor, care va respecta planșa de reglementări din prezentul P.U.D., astfel, clădirile se pot amplasa:

- În regim izolat, locuințele de pe parcelele:

36, 43, 44, 49, 50, 57, 64, 69, 70, 83, 86, 99

- În regim cuplat, locuințele de pe parcelele:

37/38, 39/40, 41/42, 45/46, 47/48, 51/52, 53/54, 55/56, 58/59, 60/61, 62/63, 65/66, 67/68, 71/72, 73/74, 75/76, 77/78, 79/80, 81/82, 84/85, 87/88, 89/90, 93/94, 95/96, 97/98.

- În regim izolat și/sau cuplat, locuințele de pe parcelele:

1-2-3-4-5-6-7-8, 9-10-11-12-13-14-15-16-17, 18-19-20-21-22-23-24-25, 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35.

3.5. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime se stabilește să fie P+M, P+1, D+P+M și D+P+1; regimul maxim de înălțime este deci D+P+1

3.6. Aspectul exterior al construcțiilor

- respectarea desfășurării stradale anexate planșei de Reglementări, aceasta obligativitate fiind considerată similară celei privind respectarea specificului zonei, conform, art. 20 din secțiunea 9.L. – zona de locuințe din P.U.G. al municipiului Ploiești;

- respectarea principiilor de estetică a arhitecturii, în ceea ce privește conformarea construcțiilor (în vederea eliminării turnulețelor, turnulețelor tip pagoda și a

acoperisurilor false). In legatura cu acest aspect este obligatorie utilizarea acoperirii de tip sarpanta, cu invelitoare din produse ceramic si cele de tip ONDULINE, fiind interzise table de orice fel, azbocimentul, conform desfasurarilor stradale;

- conformarea si amplasarea golurilor, in vederea realizarii acordului cu functiunea constructiei si a spatiului care este inchis prin aceasta, conform desfasurarii studiului;
- Materialele de constructie, pentru finisajele exterioare in vederea folosirii lor adecvate si evitarea excesului privind varietatea acestora, conform desfasurarilor stradale;
- Culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materialele de constructii, ce trebuie sa se armonizeze cu aspectul zonei, in conformitate cu desfasurarile stradale.

3.7. Procentul de ocupare al terenului POT si coeficientul de utilizare a terenului

- Se va respecta procentul de ocupare prezentat in plansa de Reglementari (care respecta prevederile P.U.G.)

POT maxim admis prin R.L.U. □ 50%

CUT maxim admis prin R.L.U. □ 1.05

4. Reguli cu privire la amplasarea de garaje, spatii verzi si imprejuriri

4.1. Parcaje si garaje

- toate cladirile vor avea garaj inglobat in constructie
- nu se admit garaje independente
- nu se admit parcaje; parcare facandu-se doar in interiorul lotului

4.2. Spatii verzi

- eliberarea autorizatiilor de constructie va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarea de spatii verzi si plantatii in cadrul parcelei respective

- este obligatorie respectarea plantatiilor de aliniament prevazute in plansa de Reglementari.

4.3. Imprejmuiri

- Pentru locuinte, limitele laterale si posterioara se vor realize imprejmuiri opace si cu inaltime de maxim 2.0 m, iar pe aliniament ele vor fi decorative si traforate (transparente, neopace), cu inaltimea de max. 1,8 m.p.

**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 de modificare a H.C.L. nr. 157/31.08.2005 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu "Lotizare Cartier Tineret – Ghighiului", str. Ghighiului, Ploiești, în sensul ca în locul locuințelor înșiruite să se construiască locuințe izolate sau cuplate

și :

A-117 FAVORABIL (5 puncte)

PREȘEDINTE,

Elisabeta POPOVICI,

Elisabeta Popovici

Data : 22.02.2010

SECRETAR,

Florin SICOIE

Florin Sicoie