



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Construire imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5
retras”
Str. Gageni nr. 3, Ploiești

Beneficiar : S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L.

Proiectant : arh.Corneliu S. Axinte

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 :

Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5 retras”, Str. Gageni nr. 3, Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda **S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L.** in concordanta cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și in 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 particulară a **S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L.** conform Contract de vânzare-cumpărare nr.81/15.01.2010 si Contract de vanzare –cumparare nr. 77/15.01.2010, având suprafața de 1018,00 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.209/1999 imobilul are următoarele caracteristici :

- *U.T.R. N 11 Lm*
- *POT= 50%, CUT= 1,5*
- *St = 1018 mp , parcela construibila*
- *Regim de inaltime P,P+1,P+2*
- *Retragere minima obligatorie de 19 m fata de axul Str. Gageni*
- *zonificare funcțională :*
 - *zona de locuinte cu regim de inaltime P,P+1,P+2*
- *terenul are acces la Str. Gageni si la str. Zefirului si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona*
- *terenul se încadrează în zona valorică B, conf. HCL 316/2002*
- *parcelele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii: front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru izolate sau cuplate; suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si. respectiv. de minimum*

200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate; adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

- utilizari permise: locuinte individuale, anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, institutii si servicii complexe, servicii profesionale, sociale si comert, activitati nepoluante
- utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada



Acest PUZ a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 447 din 19.04.2010.

OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie întocmirea unei documentații tehnice pentru „Construcție imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5 retras”

În urma analizei documentației elaborate de către arh.Corneliu S. Axinte constatăm:

- *Construirea unui imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5 retras*
 - *Modificarea indicatorilor urbanistici POT =60% si CUT=1,8,*
 - *Amplasarea fata de drumurile publice: Parter- 16,4 ml fata de axul str. Gageni, Etaje 1-4 – 17,4 ml fata de axul str. Gageni; Parter – pe aliniament str. Gageni, Etaje 1-4- 1,3 ml peste aliniamentul str. Zefirului (peste trotuar)*
 - *Amplasare in interiorul parcelei:*
 - *Latura de vest- parter: retras cu 3,5 ml*
 - *etaje 1-4: retrase cu 2,2 ml*
 - *etaj 5 retras: retras cu 9,8 ml*
 - *Latura de sud - parter: pe limita de proprietate*
 - *etaje 1-4: retrase cu 2,2 ml*
 - *etaj 5 retras: retras cu 11,1 ml*
 - *Amplasare fata de aliniament:*
 - *Edificabil la limita proprietatii spre str. Zefirului (partial la nivelul parterului)*
 - *Edificabil cu 1,3 ml peste limita proprietatii spre str. Zefirului (la nivelul etajelor 1-4)*
 - *Edificabil la 2,3 ml fata de limita proprietatii spre str. Zefirului (la nivelul etajului 5 retras)*
 - *Edificabil la 11,6 ml fata de limita proprietatii spre str. Gageni (la nivelul parterului)*
 - *Edificabil la 10,6 ml fata de limita proprietatii spre str. Gageni (la nivelul etajelor 1-4)*
 - *Edificabil la 12,6 ml fata de limita proprietatii spre Gageni (la nivelul etajului 5 retras)*
 - *Regim de inaltime propus S+P+4E+E5 retras*
 - *Inaltimea la atic max 17 ml la E4 si max 20 ml la E5*
 - *Accese pietonale din str. Zefirului si din str. Gageni*
 - *Parcari publice – 8 locuri la nivelul terenului*
 - *Parcari private – 30 de locuri la subsol*
 - *Spatii verzi : plantatie de aliniament pe limita de Est - str., Gageni; zona verde cu gazon spre partea de Sud/Vest*

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri privind :

- utilități urbane :
 - o alimentare cu apă nr.314/2010
 - o alimentare cu energie electrică nr.5867/31.05.2010,
 - o gaze naturale nr. 5844/03.06.2010
- Agenția pentru Protecția Mediului nr.4989/28.05.2010
- Aviz Romtelecom nr. 716/2010
- Politie rutiera 775499/2010
- Comisia Municipala pentru Transport si Siguranta Circulatiei DMTUA nr. 372/11.08.2010



În ședința din data de 07.09.2010 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal – „**Construcție imobil de locuințe colective și spații comerciale S+P+4E+E5 retras**”, Str.Gageni nr.3, Ploiești, și conform avizului nr. 078 din 07.09.2010, a fost avizată favorabil cu următoarele condiții :

- POT = 60%, CUT= 1,8

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic Zonal – „**Construcție imobil de locuințe colective și spații comerciale S+P+4E+E5 retras**”, Str. Gageni nr.3, Ploiești,, întocmit de arh.Corneliu S. Axinte, cu respectarea condițiilor din avizul C.T.A.T.U. nr. 078/07.09.2010.

ARHITECT ȘEF,
arh.Simona Elena MUNTEANU

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

VIZAT ,

SERVICIUL JURIDIC

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA
ing. Daniel DUMITRU



EXPUNERE DE MOTIVE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5 retras”

Str. Gageni nr. 3, Ploiești

Beneficiar : S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L.

Proiectant : arh. Corneliu S. Axinte

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : **Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5 retras”**, Str. Gageni nr. 3, Ploiești Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda **S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L.** 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 **Planului Urbanistic Zonal – „Construire imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5 retras”**, Str. Gageni nr. 3, Ploiești, la solicitarea S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L., întocmit de arh. Corneliu S. Axinte.

COMISIA DE URBANISM,

Elisabeta POPOVICI

Florin Lucian SICOIE

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Puiu NEAGU



Aviz C.T.A.T.U. nr.078
07.09.2010

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L.Ploiești nr.126/2009

AVIZ
Nr. 078 DIN 07.09.2010

LUCRAREA : **Plan Urbanistic Zonal**
„Construcție imobil de locuințe colective și spații comerciale S+P+4E+E5retras ”

AMPLASAMENT : *str. Gageni nr.3, Ploiești*

INIȚIATORI : **S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L.**

ELABORATOR : **S.C. STUDIO BASAR S.R.L.**

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) *piese scrise : memoriu justificativ, regulament local de urbanism aferent P.U.Z., studiul de însorire*
- b) *piese desenate : 8 planșe , 2 planșe –studiu însorire*
- c) *alte documente :*
 - a. *Certificat de urbanism : nr. 447/ 19.04.2010;*
 - b. *Act de proprietate : Contract de vânzare-cumpărare*
 - c. *Aviz prealabil de oportunitate nr. 16/05.2010*
 - d. *Avize solicitate prin Certificat de urbanism : Comisia Municipala pentru Transport și Siguranța Circulației DMTUA 372/11.08.2010, alimentare cu apă (nr.314/2010), alimentare cu energie electrică (nr.5867/31.05.2010), gaze naturale (5844/03.06.2010), rotelem (716/2010), Agenția pentru Protecția Mediului (nr.4989/28.05.2010), Poliție rutiera (775499/2010)*
 - e. *Taxă aviz C.T.A.T.U. : chitanță seria PMP nr.209704/20.08.2010*
 - f. *Taxă R.U.R. : 5/26.07.2010*
- *Reglementări stabilite prin P.U.G. :*
 - *U.T.R. N 11 Lm*
 - *POT= 50%, CUT= 1,5*
 - *St = 1018 mp , parcela constructibilă*
 - *Retragere minimă de 19 ml față de axul str. Gageni*
 - *zonificare funcțională :*
 - *Zona de locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+2*
 - *terenul are acces la str. Gageni și la str. Zefirului și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă*
 - *terenul se încadrează în zona valorică B, conf. HCL 316/2002*
- *Utilizări permise :*
 - *locuințe individuale, anexe gospodărești cu regim de înălțime P, instituții și servicii complexe, servicii profesionale, sociale și comerț, activități nepoluante*
- *Utilizări interzise :*
 - *Orice unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă*

- Prin documentația prezentată se propun :
- Modificarea indicatorilor urbanistici POT= 60% si CUT=1,8, distanțele fata de axul strazii Gageni 16,4 ml, a distanțelor fata de limitele laterale (parterul pe aliniament cu str. Zefirului, etaje 1-4 la 1,3 ml peste aliniamentul cu str. Zefirului-peste-trotuar) si a înalțimii maxime (S+P+4E+E5retras)

În urma analizei, în ședința din data de 07.09.2010, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru
Plan Urbanistic Zonal
„Construcție imobil de locuințe colective și spații comerciale S+P+4E+E5retras ”

Cu următoarele condiții :

- POT=60%, CUT=1,8

Având :

„5”	-voturi „ pentru ”
„1”	- voturi „ împotrivă ”
„-”	- abțineri
„3”	- absențe

PREȘEDINTE,

Andrei Liviu VOLOSEVICI



ARHITECT ȘEF,

arh. Simona Elena MUNTEANU



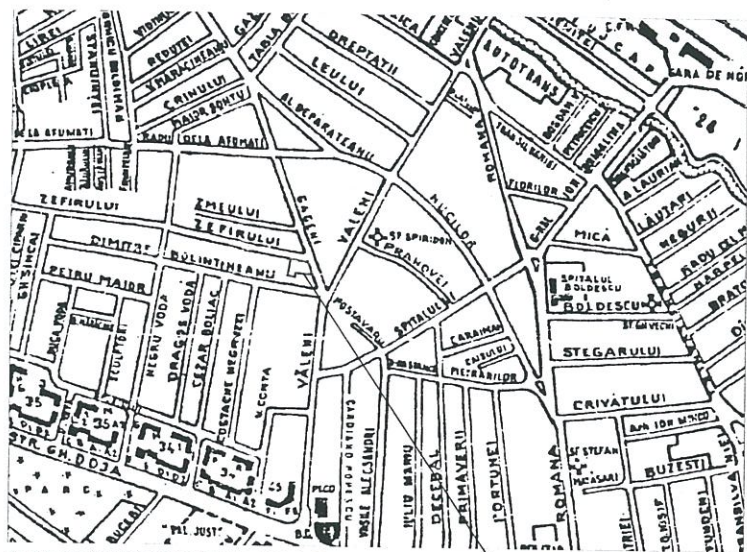
Secretar C.T.U.A.T.,
Inspector: Vasilica Jarnea



PUZ

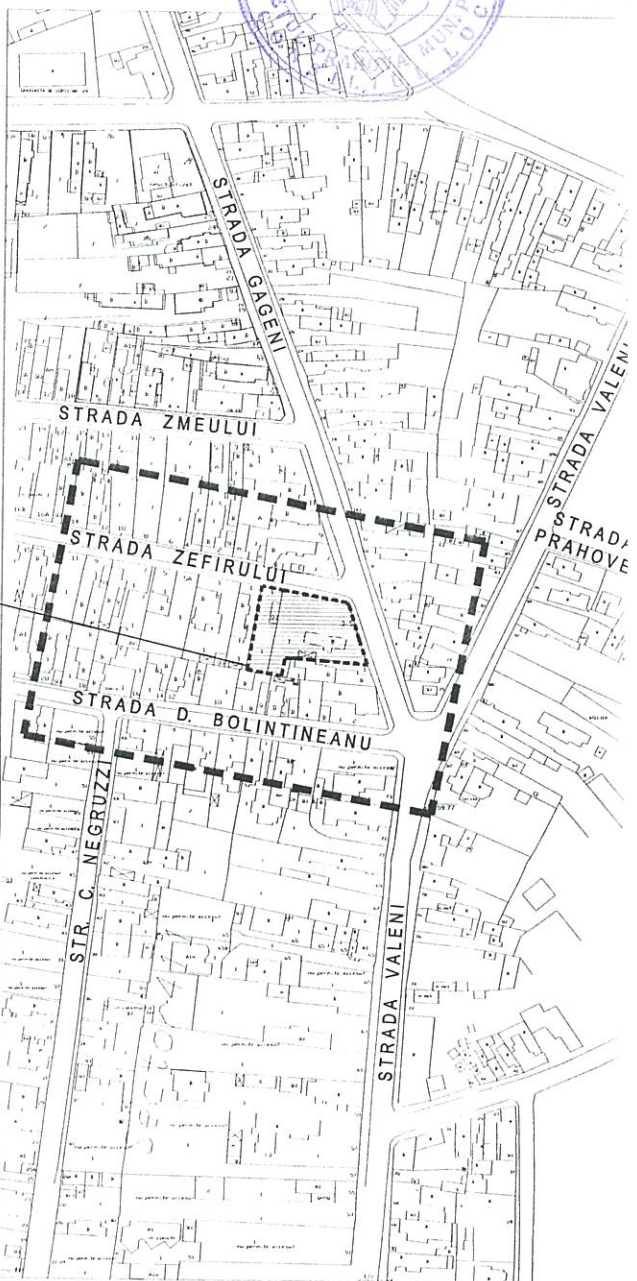
PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE S+P+4E+E5retras INCADRAREA IN TERITORIU

PLANSA 0



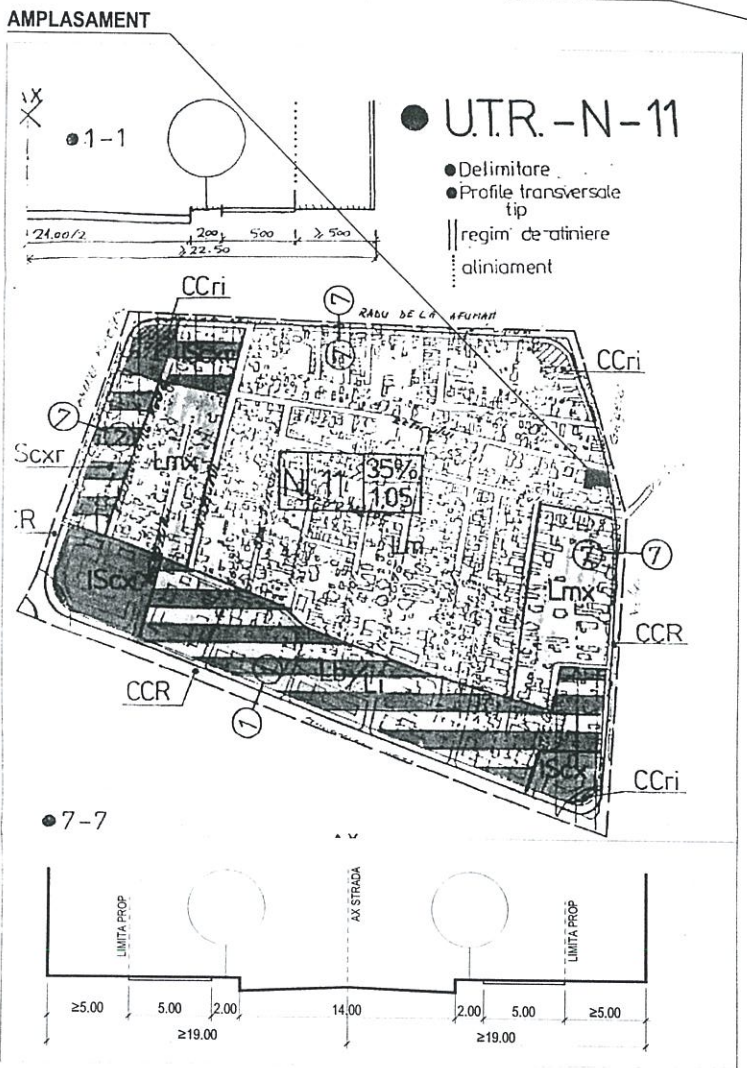
PLAN INCADRARE IN ZONA SC. 1:10000

AMPLASAMENT



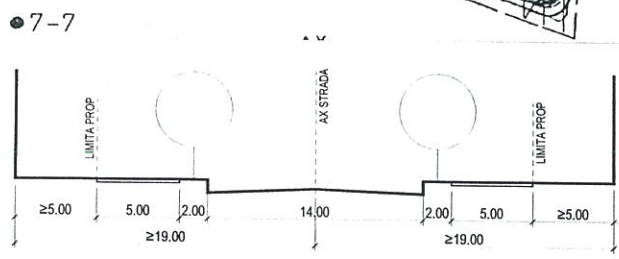
INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000

LEGENDA



● U.T.R. - N - 11

- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de atinere
- aliniament



UTR N11 - EXTRAS PUG PLOIESTI (aprobat prin HCL 209/1999)

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT
PUZ - 1018,00 mp

LIMITA PUZ



UTR
Destinatia
Zona valorica
Folosinta actuala
Parcela constructibila
Suprafata teren
POTadmis
CUTadmis

N11
zona locuinte cu regim mic de inaltime P, P+1, P+2
B, conform HCL 316/2002
curti-constructii

1018,00 MP
50%
1,50

ORDINUL ARHITECTURII
DIN ROMANIA
4945
Cristian-Daniel
BORCAN
Arhitect cu drept de semnata



Proiectant Arhitectura
SC 211000 BASAR SRL
Strada 26, Municipiul Ploiesti, 110100, Strada 1, Bucuresti
Ploiesti, Jud. Prahova, Romania
Tel: 0231 314015
E-mail: info@basar.ro
N.C. JUDEȚUL PRAHOVA, CLAJA PRAHOVA

Specificatie
Coordonator
Urbanism
Proiectat

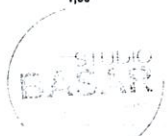
Nume
Arh. CORNELIU AXINTE
Arh. CRISTI BORCAN
Arh. ALEX AXINTE

STUDIO
BASAR

Semnatura
[Signature]

Data
AUGUST
2010

Scara



Beneficiar
S.C. URBAN ELECTRIC S.R.L.

Proiect nr.
BA019/2009

Titlu proiect
IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE
si SPATII COMERCIALE S+P+4E+E5retras

Faza
PUZ

Adresa
Str. GAGENI nr. 3, Ploiesti, Jud. Prahova

Planșa nr.
0

INCADRAREA IN TERITORIU

**COMISIA PENTRU ORGANIZARE SI DEZVOLTARE
URBANISTICA, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, CIRCULATIE RUTIERE, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE SI DE ARHITECTURA**

R A P O R T

Comisia a luat în discutie proiectul de hotarare privind :

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Construire imobil de locuinte colective si spatii comerciale S+P+4E+E5
retras”
Str. Gageni nr. 3, Ploiești**

AVIZ FAVORABIL (Speranta)

**PRESEDINTE,
Elisabeta POPOVICI**

Elisabeta Popovici

**SECRETAR,
Florin SICOIE**

Florin Sicoie

Data: 11.10.2010