

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE”

Ob.secundar:construire locuinta P+1E, bransamente, imprejmuire.

Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova

Beneficiar : POPESCU MARILENA RALUCA si POPESCU MIHAI ANDREI
Proiectant : c.arh. Andrei BARBUL

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 înregistrate la Primăria Municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul Planului Urbanistic de Detaliu „**RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE**” **Ob.secundar:construire locuinta P+1E, bransamente, imprejmuire, Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova.**

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda sotilor POPESCU Marilena Raluca si POPESCU Mihai Andrei, în concordanță cu prevederile Ordinulu 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.

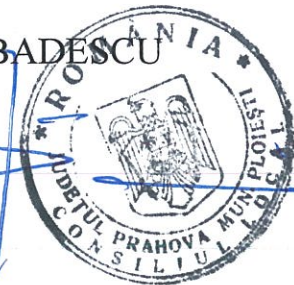
Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiulu Ploiești și este proprietatea sotilor POPESCU Marilena Raluca si POPESCU Miha Andrei, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare nr.1609/29.06.2012, având suprafața de 1050 mp(masuratori).

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

U.T.R. –S – 8a

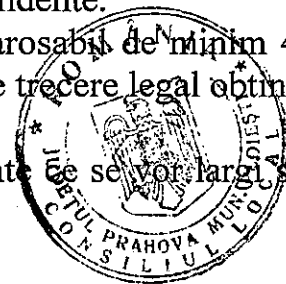
indicatori de urbanism conform PUZ:

- P.O.T. : max 45%
 - C.U.T. : max. 4
 - Folosinta actuala a terenului : arabil
 - Destinatia stabilita prin PUZ :
- M – zona mixta, constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte.
 - M2 – subzona mixta extindere si dezvoltare Hipodrom – institutii, comert, servicii, hotel spatii plantate, cu cladiri avand un regim de construire continuu sau discontinuu.
 - suprafata totala teren 1050 mp(masuratori), front la drumurile de exploatare 20 ml;
 - parcela neconstruibila pentru constructiile publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m; pentru celelalte categorii de functiuni se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de



minim 12 m in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut;
- inaltimea maxima a constructiilor – 15 m;
- terenul are acces direct la doua drumuri de exploatare existente ce se vor largi si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- retragerea fata de limitele laterale – min 5,0 ml;
- retragerea fata de limitele posterioare-minim 6,0 ml;
- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat;
- cladirile de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distanta de minim 6,00 ml;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, dei in afara circulatiilor publice;
- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;
- spatiile dintre aliniamentul parcelelor si alinierea catre strada a cladirilor vor fi obligatoriu plantate;
- lucrarile de bransamente utilitati se vor executa in conformitate cu „Norma tehnica dir. 27/01/1998 privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale”;
- se va respecta tipul existent de imprejmui, cu conditia ca acestea sa fie transparente si sa aiba un soclu opac de maxim 0,60 m catre strada;



Utilizari permise :

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, lacasuri de cult, comert cu amanuntul, activitati manufacturiere, depozitare en-gros, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, sport si receere in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spatii plantate, scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

Utilizari admise cu conditionari :

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, cu conditia sa se mentina accesul carosabil si pietonal necesare, vegetatia existenta si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate; se va obtine, unde e cazul, avizul OCPI Ph, pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor agricole introduse in intravilan

Utilizari interzise :

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- constructii provizorii de orice natura;

- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros ,statii de intretinere auto cu capacitate de peste 50 masini, curatatori chimice, depozitari de materiale nefolosibile, platforme de precolectare a deseurilor urbane depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Acest Plan Urbanistic de Detaliu a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1015 /06.08.2012.

OBIECTUL acestui Plan Urbanistic de Detaliu il constituie ridicarea restrictiei de construire impusa de PUZ Hipodrom, care reglementeaza construirea in zona doar pe baza unui PUD aprobat in prealabil obtinerii Autorizatiei de Construire. Se propune amplasarea unei locuinte in regim de inaltime P+1E, in regim independent.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propun :
indicatori de urbanism propusi:

- P.O.T. : 12,54 %
- C.U.T. : 0,23
- Indicatorii urbanistici au fost calculati fata de Steren=922, 0 mp, teren rezultat in urma realizarii profilului 4-4
- Indicatorii maximali propusi in PUZ Hipodrom nu se vor modifica, acestia fiind POT=45%, CUT=4
- Prin PUD se doreste ridicarea restrictiei de construire impusa de PUZ Hipodrom, in vederea construirii unei locuinte in regim P+1E.
- Modul de amplasare este unul independent , cu respectarea retragerilor de aliniament la strada si lateral fara de limite.
- Amplasarea constructiei fata de limite :
 - 4,50 m fata de limita laterala (propr.Frunza Mugurel)
 - 5,50 m fata de limita laterala (propr.Mateescu Vasile)
 - 11,50 m fata de ax drum (est)
 - 11,50 m fata de ax drum (vest)

➤ Terenul studiat in PUD este proprietatea particulara a beneficiarului conform contractului de vanzare-cumparare nr.1609/29.06.2012. In cazul in care se va trece din partea autoritatilor la realizarea profilului 4-4 pentru drumul existent, suprafata de 128,0 mp afectata din proprietatea beneficiarului va trece in domeniul public, dar doar in urma unui proiect de expropriere pentru cauza de utilitate publica, intocmit si aprobat conform legii. In urma viitoarei exproprii terenul beneficiarului va ramane 922,0 mp.

- Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize si acorduri privind :

- utilitati urbane :
 - o alimentarea cu apa, canalizare: nr.045/15.02.2013
 - o alimentarea cu energie electrica : nr.2178/20.02.2013
 - o alimentare cu gaze naturale : nr.3523/22.02.2013
 - o transport urban : nr.06/13.02.2013
 - o protectia mediului : nr.1775/11.02.2013

- altele :

- Comisia Municipala ptr.Transport: nr.DT892/12.03.2013
- Politia rutiera : nr.275037/08.02.2013
- S.C. CONPET S.A. : nr.9956/14.03.2013
- Directia Tehnica : nr.50/27.02.2013
- Aviz C.T.A.T.U. jud.Prahova : nr.2056/30.05.2013



În ședința din data de 10.10.2013 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a analizat documentația Planului Urbanistic de Detaliu „**RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE**” Ob.secundar:construire locuinta P+1E bransamente, imprejmuire, Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova, care a fost avizată favorabil (Aviz C.T.A.T.U. nr.076/2013).

În perioada 29.07.2013 - 19.08.2013 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Avizul C.T.A.T.U. nr.076/2013 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.019/2013.

Supunem avizării proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic de Detaliu „**RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE**” Ob.secundar:construire locuinta P+1E, bransamente, imprejmuire, Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr.019/2013.

p. ARHITECT ȘEF,
ing. Rita Marcela NEAGU

p. DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.
ing. Daniel DUMITRU

VIZAT,
DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

DIRECTOR,
Simona ALBU

INTOCMIT,
ing. Daniela Maria NEAGU



EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea

PLAN URBANISTIC DE DETALIU „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE” Ob.secundar:construire locuinta P+1E, bransamente, imprejmuire.

Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova

Beneficiar : POPESCU MARILENA RALUCA si POPESCU MIHAI ANDREI
Proiectant : c.arh. Andrei BARBUL

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului Planului Urbanistic de Detaliu, „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE” Ob.secundar:construire locuinta P+1E, bransamente, imprejmuire, Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda sotilor POPESCU Marilena Raluca si POPESCU Mihai Andrei, 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 Planului Urbanistic de Detaliu „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE” Ob.secundar:construire locuinta P+1E, bransamente, imprejmuire, Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova, la solicitarea sotilor POPESCU Marilena Raluca si POPESCU Mihai Andrei, întocmit de c.arh.Andrei BARBUL.

COMISIA DE URBANISM,

George BOTEZ

Cristian Mihai GANEA

Adrian LUPU

Razvan Ursu

Costel HORCHIDAN

Paulica DRAGUSIN

Radu SOCOLEANU

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4**



**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 aprobarea
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE”**
Ob.secundar: construire locuinta P+1E, bransamente, imprejmuire.

Ploiesti, Tarla 39, P A562/38, jud.Prahova

AVIZ FAVORABIL ..

PRESEDINTE,
George BOTEZ

SECRETAR,
Cristian Mihai GANEA

Data: 21.10.2013. -